

BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

I LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

28 de noviembre de 1979

Núm. 28-I 1

INFORME DE LA PONENCIA

Arrendamientos Rústicos.

PRESIDENCIA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 90 del Reglamento provisional de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES del informe emitido por la Ponencia relativo al proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos.

Palacio del Congreso de los Diputados, 20 de noviembre de 1979.—El Presidente del Congreso de los Diputados, Landelino Lavilla Alsina.

A LA COMISION DE AGRICULTURA

La Ponencia encargada de redactar el informe sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos, integrada por los Diputados don Juan Colino Salamanca, don Javier Sáenz Cosculluela, don Josep Pau i Pernau, don Josep Solé Barberá, doña María Rubiés Garrofé, don Heribert Barrera Costa, don Francisco de la Torre Prados, don Alberto Estella Goytre, don José Antonio González García, don José María Azkárraga Roderó, don Emilio Pérez Ruiz y don Jaime Tejada Lorenzo, ha estudiado con todo detenimiento dicho proyecto, así

como las enmiendas presentadas al mismo, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento elevan a la Comisión el siguiente

INFORME

I. Sentido del proyecto

El proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos empieza por constatar en su exposición de motivos que el arrendamiento rústico es generalmente reconocido como uno de los instrumentos fundamentales para conseguir la movilización de la tierra, aumentar la productividad del sector agrario y hacer posible el más eficaz aprovechamiento de los recursos disponibles, en cuanto permite seleccionar en cada momento al empresario más idóneo para el cultivo.

El proyecto se presenta como una reforma importante del régimen jurídico vigente, basado fundamentalmente en la Ley de 15 de marzo de 1935 (a la que achaca haber quedado sin actualidad) y las complementarias de 1940, 1942, 1946, 1953, 1954, y el Reglamento de 1959, a las que imputa haber 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.

Según la exposición de motivos, el proyecto se propone, en beneficio de la agricultura, fomentar el arrendamiento como institución, para lo cual introduce las siguientes novedades y modificaciones:

a) Exigir al arrendatario el requisito de la profesionalidad, para facilitar el camino a empresarios con vocación, pero sin medios, y para hacer posible el incremento de las explotaciones que ya posean los agricultores modestos.

b) Prohibir el arrendamiento a quienes dispongan ya de superficie más que suficiente, para evitar explotaciones de dimensiones excesivas y conseguir la máxima dedicación a la dirección de la explotación.

c) Establecer un plazo mínimo para el arrendatario de seis años, prorrogables por seis años más y por períodos sucesivos de tres años, para darle estabilidad; así como la posibilidad de subarrendar las tierras al cónyuge de éste o a algún hijo y la de que pueda subrogarse en el arrendamiento cualquiera de los descendientes.

d) Normas especiales para la valoración del arrendamiento en caso de expropiación forzosa de las fincas.

e) Posibilidad de realizar en todo caso la realización de mejoras útiles y creación de la figura de las mejoras «sociales».

f) Garantizar al propietario la recuperación de su tierra cuando, vencido ya el contrato y extinguidas las prórrogas, concurren las circunstancias exigidas para el ejercicio de tal derecho.

g) Actualización de la renta conforme a criterios realistas.

h) Acceso de los arrendatarios a la propiedad de la finca a través del tanteo y retrato, y también para poner término a situaciones como los «arrendamientos históricos» y los «especialmente protegidos».

II. Enmiendas a la totalidad

No se han presentado enmiendas a la totalidad.

III. Enmiendas a la exposición de motivos

Las enmiendas números 237 y 238 (señor Tejada Lorenzo) proponen modificaciones a sendos párrafos de la exposición de motivos.

De acuerdo con las normas reglamentarias en vigor, dichas propuestas de modificación sólo serán discutidas si, una vez aprobado el dictamen, la Comisión acuerde que vaya precedido de preámbulo, por lo que la Ponencia se abstiene de informarlas, según constante práctica parlamentaria.

IV. Enmiendas al articulado

Al enunciado del título I

Dice este enunciado: «De los arrendamientos y aparcerías».

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone suprimir la referencia a las aparcerías, argumentando que todos los capítulos del título I del proyecto de ley se refieren a arrendamientos rústicos, con excepción del capítulo 11.

Ciertamente este capítulo 11 es el único del título I dedicado a regular el contrato de aparcería, por lo que la Ponencia cree que lo más correcto sería individualizar el capítulo 11, que pasaría a constituir el título II (De las aparcerías), quedando el actual título II (Jurisdicción en materia de arrendamientos) como título III. De estimarlo así la Comisión, el enunciado del título I debería ser: «De los arrendamientos».

Al artículo 1.º

El apartado 1 de este artículo define el contrato de arrendamiento rústico como cesión temporal de tierras para su aprove-

chamamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta.

La enmienda número 2 (G. P. Socialistas de Cataluña) suprime las palabras «o forestal» porque estima que la problemática y formas de explotación de los arrendamientos forestales no guardan relación con los pecuarios y agrícolas.

La Ponencia estima que la exclusión de los arrendamientos forestales del ámbito de la ley traería como consecuencia el tener que dictar una normativa especial para ellos, o bien someterlos a la legislación común, pues parece más difícil, aunque también sería posible, dejar vigente la actual legislación especial en cuanto afecta a dicha clase de arrendamientos.

En cuanto a la enmienda número 196 (señor Estella Goytre) precisa que la renta podrá ser en metálico, en especie o en ambas cosas a la vez, y exige que la cesión de tierras se haga «con el fin de dedicarlas al establecimiento o ampliación de una explotación agrícola, ganadera o forestal».

Fundamenta la primera modificación en la necesidad de superar una antigua polémica y cerrar la vieja cuestión de la conversión de rentas que procede de la legalidad vigente, y basa la segunda en que debe aparecer desde un principio la finalidad social de la ley para que sirva de especial criterio interpretativo a la hora de aplicarla.

La Ponencia, sin pronunciarse sobre el fondo de la enmienda, destaca que el tema de la renta se trata en el artículo 31, por lo que la solución que adopte la Comisión tendrá que armonizarse con la redacción que, en definitiva, se dé a dicho artículo.

El apartado 2 reconoce y garantiza el derecho del arrendatario a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca como la recibió.

La enmienda número 167 (señor Díaz Fuentes) propone suprimirlo por estimar que su contenido correspondería al capítulo destinado a la regulación del arrendamiento y no en el artículo que se dedica a la definición del arrendamiento, que sigue perfilándose en los siguientes.

La Ponencia entiende que ciertamente esta norma no corresponde a la definición del arrendamiento, sino a su regulación,

por lo que estaría más correctamente situada como artículo aparte, que podría ir en el capítulo de disposiciones generales, inmediatamente después del artículo 9.º

La enmienda número 166 (señor Díaz Fuentes) propone, quizá «ad cautelam», una nueva redacción, según la cual:

- Los cambios de cultivo que podrá realizar el arrendatario serán los que permitan volver el predio al aprovechamiento originario por medio de labores ordinarias.
- Los que excedan de esa condición requerirán autorización del arrendador, o informe favorable del IRYDA en caso de negativa de aquél, y caución para asegurar la vuelta de la finca a su estadio primitivo.

Argumentando que las variaciones extraordinarias no pueden quedar al arbitrio de una de las partes.

La Ponencia destaca a la atención de la Comisión que los cambios de cultivo que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo se someten en el proyecto a una regulación específica, contenida en el artículo 61, que prevé precisamente la autorización del IRYDA como requisito indispensable, pues sólo las permite en cuanto constituyan una mejora que no puede, posteriormente, deshacerse.

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) sustituye la obligación de devolver «la finca» por la de devolver «las tierras», por coherencia con la denominación utilizada en el artículo 1.º, 1.

La Ponencia entiende que la solución mejor para lograr esa coherencia, vista la terminología empleada en los demás preceptos del proyecto, sería utilizar también en el apartado 1 la expresión «finca».

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la expresión «en el estado en que la recibió» por «en buen estado», por entender que aquella frase podría ser esgrimida contra la realización de mejoras.

La Ponencia considera que técnicamente la solución más clara sería dejar expresamente a salvo las disposiciones sobre mejoras.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone que en lugar de decir: «Se prohíben los pactos...», se diga: «Serán nulos los pactos...», a fin de establecer las consecuencias jurídicas de la infracción de la norma.

La Ponencia estima que la solución de declarar nulos los pactos a que se refiere el precepto sería más coherente con el artículo 9.º del proyecto.

Propone un apartado 3 (nuevo) el G. P. Socialistas de Cataluña (enmienda número 3). En su primer párrafo se excluyen del ámbito de la ley las instalaciones destinadas a ganadería industrial por entender que quedan fuera de la finalidad del arrendamiento rústico; en el segundo se someten al régimen general de la nueva ley los arrendamientos de pastos para su explotación ganadera, con las solas excepciones que señale la propia ley, y se aclara que los titulares de estas explotaciones se considerarán a todos los efectos como profesionales de la agricultura.

La Ponencia entiende que el lugar más adecuado para la primera parte de la enmienda, si fuese admitida, sería el artículo 6.º, que contempla las excepciones. En cuanto a los arrendamientos de pastos para explotación ganadera, están inequívocamente comprendidos, a juicio de la Ponencia, entre los aprovechamientos pecuarios que el apartado 1 de este artículo 1.º incluye en el ámbito de la nueva ley.

Al artículo 2.º

Enumera este artículo tres circunstancias que no hacen perder su naturaleza al arrendamiento rústico.

La enmienda número 168 (señor Díaz Fuentes) propone una nueva redacción, en la que esas circunstancias no se consignan en párrafos separados, sino en uno solo.

Además de esta modificación de estilo, la enmienda elimina del ámbito de la nueva ley los contratos en que el precio consista en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento; exige también que la renta subsista como prestación prin-

cipal, aunque la obligación del arrendatario comprenda la realización de alguna mejora o transformación del fundo.

Como motivación dice que incluir la cesión de uso por una cantidad alzada es rebasar el concepto de arrendamiento; que no hay precio calculado para la prórroga; que el hecho de pago total de una cantidad alzada para todo el período de uso presupone la disposición de unos recursos que excusan la finalidad tuitiva de la ley, y que si en la concertación entra la realización de una mejora o transformación del fundo, el tratamiento que se le da en el proyecto está en contradicción con el artículo 6.º, 3, en el que se descalifica el concepto de arrendamiento por el hecho de pagar con obras o servicios.

La Ponencia, sin prejuzgar sobre las cuestiones de fondo planteadas por la enmienda, estima que: a) el consignar cada circunstancia por separado facilita la comprensión del precepto; b) si se eliminasen del ámbito de la nueva ley los arrendamientos en que el precio consistiese en una cantidad alzada, se abriría un portillo para burlar la finalidad tuitiva de la legislación arrendaticia, y c) al regular la recuperación de la finca cuando durante el arrendamiento se hayan efectuado mejoras (artículo 63) debe tenerse presente la cuestión planteada por la enmienda, tanto si la Comisión la acepta como si no.

El apartado o circunstancia segunda dice: «Incluir, además de las tierras, edificaciones, instrumentos u otros elementos destinados a la explotación».

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) pretende generalizar más, en el sentido de introducir el concepto de finca rústica con todos los elementos necesarios para su explotación, proponiendo que el precepto quede así: «Incluir, además de las tierras, todas las instalaciones y elementos necesarios para la explotación de una finca rústica».

La Ponencia considera que, de aceptarse la enmienda, la redacción podría interpretarse en el sentido de excluir del ámbito de la ley a los arrendamientos que incluyesen parte de las instalaciones y elementos necesarios para la explotación, pero

no los que llevasen consigo todas esas instalaciones y elementos, lo cual iría contra la motivación de la propia enmienda.

La enmienda número 197 (señor Estella Goytre) propone un nuevo apartado, remitiendo la regulación de los contratos parciarios a los pactos establecidos por las partes y, en su defecto, a la costumbre, dejando como supletorias las normas de la ley o las que rigen la sociedad particular.

Afirma que esta ley especial, aunque sea derogatoria del derecho común, debe hacerlo sólo en la medida en que sea necesario, sin dejar vacíos, que una ley de arrendamientos rústicos no puede regular todas las aparcerías, y que por ello debe añadirse el texto propuesto que coincida en esencia con el artículo 1.579 del Código Civil.

La Ponencia se limita a destacar que la regulación de las aparcerías y arrendamientos parciarios por parte del proyecto es mucho más detallada que la contenida en el vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos, y que el artículo 120 del proyecto prevé todo un sistema de normas supletorias.

Al artículo 3.º

Al apartado 1 no se han presentado enmiendas.

El apartado 2 de este artículo determina el alcance del arrendamiento de fincas agrícolas o ganaderas, no incluyendo en el mismo los aprovechamientos de otra naturaleza.

La enmienda número 4 (G. P. Socialistas de Cataluña) invierte los términos y considera incluidos en el arrendamiento de una finca agrícola o ganadera los aprovechamientos de otra naturaleza, salvo pacto expreso o costumbre de la comarca. Tan sólo excluye de esta regla general aquellos aprovechamientos que son objeto de leyes especiales, como la caza.

La finalidad de la enmienda es defender la viabilidad del arrendamiento evitando la parcelación jurídica de los fines de un mismo territorio, por entender que redun-

da siempre en el menoscabo de la actividad agropecuaria.

En cambio, la enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) propone que sólo se consideren incluidos en el arrendamiento de una finca los aprovechamientos que específicamente se acuerden en el correspondiente contrato. Trata así de dar un tono más general a la redacción y evitar la repetición con el artículo 6.º

Por último, la enmienda número 221 (G. P. Socialista) deja como ejemplo de aprovechamientos no incluidos la caza y los forestales, suprimiendo la frase: «que consistan en leña o madera», referida a estos últimos, pues trata de suprimir una casuística siempre incompleta de aprovechamientos forestales.

La Ponencia estima que las dos primeras enmiendas plantean cuestiones que tocan a la orientación del proyecto, sobre las que no le compete pronunciarse. En cuanto a la frase que propone la enmienda número 221 tiene carácter ejemplificador, por lo que no alteraría el sentido del precepto, mejorándolo técnicamente.

Al artículo 4.º

En su primer apartado este artículo remite a las normas de derecho común, y en particular al artículo 1.656 del Código Civil, los contratos de cesión de uso del suelo por más de doce años, para plantar y aprovechar especies arbóreas no forestales. En el segundo prevé la continuación del uso después de aquel plazo con consentimiento tácito del dueño, configurándolo como un arrendamiento.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone la supresión del artículo motivada por la falta de correlación del precepto en sus dos apartados con el artículo 1.656 del Código Civil.

La Ponencia puntualiza que el precepto se aparta del artículo 1.656, que se refería exclusivamente a la plantación de viñas por el tiempo en que durasen las primeras cepas, por incluir las plantaciones de otras especies arbóreas no forestales, sin necesidad de que fuesen mixtas con viña, como exigía el artículo 7.º, 2, del Reglamento vi-

gente. Aparte de que se introduce la novedad de un plazo mínimo (en lugar del tope de cincuenta años del Código Civil y de treinta años del Reglamento).

Al apartado 1 se han formulado cuatro enmiendas:

La número 220 (señor Bermejo Hernández) cambia la palabra «suelo» por «tierras», por coherencia con sus enmiendas anteriores.

La Ponencia ha de destacar que lo específico de este precepto es la cesión del suelo como tal, con independencia del vuelo, que es lo que ha de plantar el cesionario. No se trata, por tanto, de la cesión de una finca o tierras para sus aprovechamientos habituales, sino de una superficie en tanto que suelo susceptible de servir de soporte a una nueva plantación.

La número 281 (G. P. Comunista) pretende sustituir «doce años» por «dieciocho años», afirmando que el primero es un plazo excesivamente corto para plantaciones y que dieciocho años sería una duración adecuada para que no entrara el contrato en esta ley, perdiendo las ventajas que ésta trae consigo.

A la Ponencia tan sólo le compete informar que doce años es plazo que permite que ciertos tipos de especies arbóreas forestales cumplan su ciclo, mientras que para otras es insuficiente ese período y para algunas incluso dieciocho años.

En cuanto a las enmiendas números 5 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 119 (G. P. Minoría Catalana) remiten a las disposiciones de derecho civil de cada territorio, por entender que al existir normas de derecho civil especial en varios de ellos, éstas deben primar sobre las del derecho civil común, no limitándose la facultad de dictar normas de las Comunidades Autónomas en esta materia.

La Ponencia estima que la forma técnicamente más aconsejable de salvar las posibles colisiones entre las distintas legislaciones forales y esta ley especial sería introduciendo una disposición adicional, como proponen algunas enmiendas.

Las tres enmiendas formuladas al apartado 2 se refieren a la determinación de la renta,

La enmienda número 119 (G. P. Minoría Catalana) encomienda esta determinación a la Junta Arbitral, en defecto de acuerdo de las partes, pues entiende que deben suprimirse las facultades que a este respecto concede el apartado 3 del artículo 121 a las Cámaras Agrarias, y deben sustituirse éstas por Juntas Arbitrales, pues la legislación vigente especifica que las funciones de aquéllas son sólo de carácter colaborador.

La enmienda número 6 (G. P. Socialistas de Cataluña) deja el sistema del proyecto, pero agregando que la decisión no será ejecutiva y cualquiera de las partes podrá acudir ante los Tribunales, los cuales en este caso decidirán sobre las costas por el principio de temeridad, afirmando que la apreciación de las Cámaras Agrarias no puede vincular a los Tribunales. (También se refiere esta enmienda a la duración del arrendamiento tácito, remitiéndolo a la norma general del artículo 25 del proyecto.)

En cuanto a la enmienda número 281 dice sencillamente que la renta «se fijará conforme a lo dispuesto en la presente ley», afirmando que con ello se facilita la aplicación de ésta.

La Ponencia entiende que lo más sencillo es fijar el sistema para resolver las diferencias que puedan surgir sobre las cuestiones relacionadas con la renta en un solo artículo, ya sea el 121 u otro, remitiéndose al mismo en cada caso, en lugar de ir repitiendo en cada precepto en que se plantee la cuestión el órgano y procedimiento que han de decidir.

Al artículo 5.º

Dispone este artículo que no se considerarán arrendamientos rústicos los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos y, en general, los de realización de alguna faena agrícola claramente individualizada, aunque se retribuya o compense con una participación en los productos.

La enmienda número 7 (G. P. Socialistas de Cataluña) inicia el artículo con la frase

«salvo el supuesto de fraude de ley, que será libremente enjuiciado por los Tribunales» y suprime la exclusión de los contratos de faenas agrícolas claramente individualizadas, pues estima que, si se da pie a la realización de faenas agrícolas al margen de esta ley, aunque estén claramente individualizadas, la propiedad evitará precisamente lo que el texto legal se propone, o sea, la cesión de tierras para su aprovechamiento a largo plazo, con todas las consecuencias humanas y jurídicas.

La Ponencia recuerda que el fraude de ley es objeto de atención especial en el artículo 8.º del proyecto, además de las normas generales del Código Civil que al tratar del mismo se referirán, por lo que parece innecesario reiterar sus consecuencias en otros preceptos.

La enmienda número 169 (señor Díaz Fuentes) sustituye «y» por «ni», en congruencia con la formulación negativa de la frase, y añade entre las posibles compensaciones «algún aprovechamiento singular en el mismo o en otro fundo», como es la práctica, generalizada consuetudinariamente en Galicia, de realizar la corta y henificación de la yerba a cambio del aprovechamiento de los pastos.

Ciertamente la corrección gramatical parece exigir que se sustituya «y» por «ni». En cuanto a la realización de faenas agrícolas a cambio de aprovechamientos en otro fundo, está prevista, a juicio de la Ponencia, en el artículo 6.º, 3, del proyecto.

Al artículo 6.º

Este artículo exceptúa de los preceptos del nuevo texto legal diversos supuestos de arrendamientos rústicos, que va enumerando.

El apartado 1 exceptúa los arrendamientos entre determinados parientes, salvo en caso de sumisión expresa por escrito a la ley especial.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone suprimirlo, intentando con ello garantizar mejor el acceso a la titu-

laridad de la explotación de los jóvenes agricultores.

La Ponencia, sin pronunciarse sobre la procedencia de admitir o no la enmienda, entiende que ese acceso se deja a salvo en el precepto por la vía del contrato escrito, ya que lo que el proyecto parece querer evitar es que situaciones de colaboración de hecho puedan dar lugar a dudas en cuanto a la existencia de un nexo jurídico arrendaticio, con los consiguientes litigios familiares.

En cuanto a la enmienda número 8 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone una nueva redacción, para dejar claro que el parentesco en la línea colateral también puede ser por consanguinidad, afinidad o adopción.

La Ponencia estima que desde luego es conveniente aclarar este extremo en un sentido u otro, y que sea cual sea la solución que se adopte conviene dividir la norma en dos frases para mayor claridad.

El apartado 2 excluye los celebrados por uno de los copartícipes o su cónyuge sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa.

La enmienda número 170 (señor Díaz Fuentes) exige que los contratos se hayan celebrado «en calidad de arrendatarios», por entender que la excepción no estaría fundada cuando el copartícipe o su cónyuge actuasen como arrendadores.

La Ponencia estima que el sentido del proyecto es ése, pero que convendría aclararlo. Tal vez el modo más sencillo fuese sustituir «por uno de los copartícipes o su cónyuge» por «entre los copartícipes o sus cónyuges».

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la expresión «con la misma salvedad que en el supuesto anterior» por esta otra: «salvo que se otorguen por escrito con sumisión expresa a esta ley». Es consecuencia de haber propuesto la supresión del apartado o supuesto anterior.

La Ponencia entiende que la solución habrá de estar en función de que prospere o no la enmienda del mismo Grupo Parlamentario al apartado anterior.

El apartado 3 extrae del ámbito de la ley la cesión del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.

La enmienda número 9 (G. P. Socialistas de Cataluña) reduce el supuesto a la cesión de aprovechamiento de huertos familiares, por entender que este tipo de retribución complementaria o marginal se da sólo referida a huertos y que no hay que dar lugar a una aplicación extensiva de las excepciones.

La Ponencia considera que también puede darse en otros casos, como evidencia la enmienda número 169 al artículo 5.º, que, de acogerse la enmienda número 9, quedarían excluidos.

La enmienda número 171 (señor Díaz Fuentes) propone suprimir las palabras «prestadas fuera de ellas», por entender que la cesión de uso a cambio de servicios nunca puede ser arrendamiento, cualquiera que sea el lugar donde se presten.

La Ponencia estima que el proyecto trata de delimitar lo más exhaustivamente el ámbito de aplicación del nuevo texto legal, y por ello cita diversos contratos como éste, que no son arrendamientos como dice la enmienda, para dejar bien claro este extremo y la consiguiente exclusión de los mismos de su esfera de aplicación.

El apartado 4 excluye los arrendamientos de temporada, inferior al año agrícola.

Proponen su supresión las enmiendas números 10 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 281 (G. P. Comunista), la primera por entender que este tipo de excepciones a la ley motivarían la retención de la tierra por parte del propietario que no puede cultivar y serían obstáculo a que fueran cedidas en la forma prevista por la ley, y la segunda en coherencia con las enmiendas al capítulo de aparcerías.

La Ponencia, sin pronunciarse sobre los criterios que inspiran las enmiendas, ha podido averiguar que esta figura jurídica es utilizada para cosechas de ciclo corto (como, por ejemplo, melones o ajos) por arrendatarios especializados en ciertos tipos de productos.

El apartado 5 exceptúa los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra a que específicamente se refiere el contrato.

Las enmiendas números 11 (G. P. Socialistas de Cataluña), 221 (G. P. Socialista) y 281 (G. P. Comunista) piden la supresión de esta excepción, la primera y última por los mismos motivos del apartado anterior, y la 221 por entender que la propia naturaleza del supuesto hace innecesaria la exceptuación expresa.

La Ponencia informa igualmente que este tipo de contrato es al parecer el que suele utilizarse para el cultivo de determinados productos que requieren una mano de obra importante y cuidadosa por destinarse concretamente a la industrialización, lo que lleva a que hayan de tener una calidad y características determinadas.

Al apartado 6 no se han formulado enmiendas.

En cuanto al apartado 7, que elimina de la ley especial diversas clases de contratos por su objeto, se ha presentado una sola enmienda, la número 12 (G. P. Socialistas de Cataluña), que propone agregar un nuevo párrafo o supuesto d), excluyendo los aprovechamientos forestales, por congruencia con la enmienda del mismo grupo al artículo 1.º

La Ponencia entiende que la solución que se dé a dicha enmienda al artículo 1.º será la que determine la conveniencia de aceptar o rechazar ésta.

También ha expuesto que, a su juicio, de admitirse la enmienda número 3 al artículo 1.º, lo más adecuado para excluir las instalaciones destinadas a ganadería industrial sería consignar en este artículo 6.º la correspondiente excepción, mediante una nueva letra d).

Al artículo 7.º

Define este artículo, lo mismo que el anterior, una serie de arrendamientos a los que no se aplican las normas de esta ley. Se distinguen, sin embargo, en que los arrendamientos excluidos por el artículo 6.º versan sobre fincas rústicas, es decir, son

arrendamientos rústicos especiales; mientras que los que contempla el artículo 7.º tienen lugar sobre inmuebles urbanos o cuyo destino rústico sea secundario o accesorio, por lo que su arrendamiento no puede calificarse propiamente como rústico.

Corresponde al artículo 2.º, 2, del vigente reglamento de Arrendamientos Rústicos.

La enmienda número 172 (señor Díaz Fuentes) propone la adición de un nuevo supuesto, que precedería a los tres que contiene el proyecto, y que diría así: «Tener individualmente mensura inferior a 2 hectáreas».

Se basa en estimar que la gran reserva de tierras sin explotar existente en Galicia es la integrada por los minifundios de los emigrantes, a los que el sistema rígido e intervencionista de la Ley de 1935 y las que les sucedieron disuade de dar sus propiedades en arriendo, por lo que la exclusión de esos arrendamientos del campo de aplicación de la ley especial arrendaticia llevaría a la movilización de esa masa de tierras.

La Ponencia no ha de pronunciarse sobre la conveniencia de aceptar o no la enmienda. En el primer supuesto se excluiría de la aplicación de la ley un número muy elevado de fincas.

Por otra parte, no se conocen aún los términos del proyecto de ley que ha de regular la situación de las tierras de emigrantes.

No hay enmiendas al supuesto primero, que excluye los arrendamientos sobre fincas que constituyan, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado.

El supuesto segundo elimina los arrendamientos sobre fincas accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico. La enmienda número 173 (señor Díaz Fuentes) propone sustituir el término «rústico» por «agrarios», aduciendo como motivación una mayor precisión terminológica y mejor estilo.

La introducción del término «destino rústico» es una novedad del proyecto, pues la legislación vigente habla de «explotaciones forestales, industriales y comerciales»,

no siendo equivalente esta expresión, a juicio de la Ponencia, a la de «explotaciones ajenas al destino rústico». Tampoco son equivalentes «agrario» y «rústico», siendo esta segunda denominación la tradicional en las leyes arrendaticias.

El supuesto tercero prevé la circunstancia de que el fundo tenga, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo, excluyéndolas de la aplicación de la ley tal como ocurría hasta ahora con el artículo 2.º, número 2, apartado 3, del Reglamento vigente, aunque éste es mucho más prolijo en cuanto a la situación de las fincas y exige que las tierras se apliquen a fines distintos de los agrícolas. (Esta última exigencia, considerada de dudoso valor jurídico por no venir contenida en el artículo 2.º c) de la Ley de 1935.) En cambio, el proyecto contiene dos nuevos párrafos en los que se previene el supuesto de que ese aumento del precio de venta sobrevenga durante la vigencia del contrato, o que afecte sólo a parte de la finca.

Las enmiendas números 13 (G. P. Socialistas de Cataluña), 120 (G. P. Minoría Catalana) y 281 (G. P. Comunista) propugnan la supresión de este supuesto, con los siguientes argumentos:

- Sólo sirve para facilitar la especulación del suelo.
- Aunque la finca tenga un valor en venta superior al doble del normal ello no presupone que su destino agrario no pueda prolongarse durante una serie de años, durante los cuales el cultivador quedaría desamparado y en situación discriminatoria.
- Son muchas las zonas en las que desde hace años el suelo rústico tiene un valor en venta superior al doble del que normalmente corresponde a otras zonas de la misma calidad o cultivo. Exceptuarlas ahora del ordenamiento legal vigente hasta este momento supone crear para esas zonas una situación totalmente nueva, generadora, en algunos casos, de posibles conflictos sociales.

— El supuesto 1 resuelve los casos más claros a que se quiere referir este supuesto 3.

— Es necesario proteger el suelo rústico.

Ha de puntualizarse que el G. P. Minoría Catalana no se limita a pedir la supresión del precepto, sino que lo sustituye por un artículo 82 bis (enmienda número 147), de contenido muy similar, aunque con la fundamental diferencia de que no se excluye el arrendamiento de la ley especial, sino que la realización de la venta de la finca da lugar a su extinción.

Por su parte, el G. P. Socialista de Cataluña tiene una segunda enmienda, la número 14, al artículo 7.º, 3, enmienda que mantiene el supuesto con las siguientes modificaciones en su redacción:

- Se sustituye «valor en venta» por «valor» sin más.
- Este valor ha de ser superior al «triple» y no al «doble» del precio normal.
- El precio normal, en lugar de referirse al que «corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad y cultivo», se refiere al que «corresponde en la comarca o zona de las de su misma calidad y cultivo», con lo cual parece querer decirse que la comparación no ha de hacerse con fincas de la misma calidad y cultivo dentro de la misma zona, sino con fincas de otras comarcas o zonas de las de la misma calidad y cultivo.
- La cantidad a consignar a disposición del arrendatario para ejercitar el desahucio ha de ser la décima parte del precio de la tierra, y no la doceava parte, como dice el proyecto.
- Esa cantidad no indemniza las perturbaciones y gastos que ocasione al arrendatario «el cese inmediato», sino las que le ocasione «la resolución del contrato».
- El proyecto establece una consignación de la misma cuantía por cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato, «sin computar» las futuras prórrogas, mientras que la enmienda dice: «computando» las futuras prórrogas.

— La enmienda añade un inciso en el que se dispone que, en caso de impugnar el arrendatario la consignación, se ventilará el asunto por los trámites de un incidente de previo y especial pronunciamiento.

Razona el Grupo Parlamentario enmendante que el valor que da lugar a la aplicación del precepto ha de ser superior al triple del normal, y no al doble, por lo aleatorio que es el valor de una finca rústica; que hay que elevar la cuantía de la consignación por los grandes perjuicios que puede ocasionar la resolución, y lo grandemente beneficiosa que es ésta para la propiedad; y que es imprescindible fijar un procedimiento para hallar el importe de la consignación, como garantía para el arrendatario.

Al párrafo segundo de este supuesto tercero se refiere también la enmienda número 221 (G. P. Socialista), que introduce los siguientes cambios:

- La posibilidad de desahucio con consignación previa se refiere no sólo al aumento del valor por encima del duplo del normal sobrevenido durante el arrendamiento, sino también a que el suelo pase a ser urbano o urbanizable programado.
- La consignación de la doceava parte del precio de la tierra y otro tanto por cada uno de los años que restarían de vigencia al contrato, se sustituye por la consignación de una cuarta parte sin más, sea cual fuere el plazo contractual pendiente.

Alegando, escuetamente, que se trata de dar un tratamiento jurídico más homogéneo a los supuestos contemplados en el precepto.

Por último, la enmienda número 174 (señor Díaz Fuentes) modifica el párrafo segundo del supuesto tercero en el sentido siguiente:

- La consignación previa al ejercicio del desahucio se sustituye por consignación para ejecutar el desahucio, por estimar que antes de esta fase no es procesalmente viable, ya que la suma está sin determinar.

— Las mejoras que haya hecho el arrendatario no entran a componer las valoraciones previstas, por entender que en otro caso obtendría el arrendatario por ellas una doble percepción, cuando la razón del precepto es hacerle participar en el aumento de valor proveniente de circunstancias ajenas a su destino, pero no multiplicar sus propias inversiones en el fundo.

— Se simplifica la redacción del párrafo.

La Ponencia ha podido comprobar que la aplicación del precepto equivalente del actual Reglamento por el Tribunal Supremo se ha producido con cierta frecuencia a partir de 1963, lo que parece ser consecuencia del fenómeno turístico.

Parece, pues, conveniente regular este supuesto, aunque la decisión entre las distintas orientaciones y posibilidades que ofrecen las diversas enmiendas corresponde evidentemente a la Comisión.

Al artículo 8.º

Dispone este precepto que las exclusiones a que se refieren los artículos 4.º a 7.º anteriores o cualesquiera otras disposiciones no impedirán que se apliquen íntegramente las normas de la nueva ley a los actos realizados en fraude de ella.

La única enmienda presentada (número 175, del señor Díaz Fuentes) propone que el artículo se suprima o se redacte así: «Son nulos los actos realizados en fraude de esta ley».

Aduce que ya hay una doctrina jurídica que regula los actos en fraude de ley, y no hay razón para reproducirla si no se varía; pero que, en todo caso, de repetirse, habría que mejorar la malísima redacción del proyecto.

La Ponencia ha de destacar que esa doctrina jurídica ha sido recogida en la nueva redacción dada del título preliminar del Código Civil —que regula «las normas jurídicas, su aplicación y eficacia»— por la Ley 3/1973, de 17 de marzo. El artículo 6.º, 4, dispone con carácter general:

«Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir».

A pesar de esta regulación general, técnicamente satisfactoria y aplicable a toda clase de leyes mientras no dispongan expresamente lo contrario, muchos de los textos legales promulgados con posterioridad han continuado la costumbre de insertar, generalmente con redacciones menos afortunadas, disposiciones similares que no añaden nada a lo ya establecido.

Por otra parte, el proyecto es notoriamente restrictivo en cuanto a la posibilidad de que las partes modifiquen sus normas por vía contractual, y pone especial atención en prevenir posibles caminos de fraude, por lo que, sin perjuicio de la decisión que en definitiva adopte la Comisión, entiende la Ponencia que la supresión de este artículo no plantearía problema alguno.

Al artículo 9.º

Establece este artículo la nulidad de las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la ley, salvo autorización expresa de la misma, así como las consecuencias de la nulidad y la prohibición de imponer al arrendatario condiciones, prestaciones o gastos que no le sean propios o le correspondan de acuerdo con la ley.

La enmienda número 176 (señor Díaz Fuentes) sustituye los tres párrafos del precepto por uno solo, que recoge de manera más clara y concisa el contenido de los dos primeros párrafos del artículo, justificándolo por razones de estilo.

Es decir, vuelve, con otra redacción, al sistema de Reglamento (artículo 1.º, apartado 1, primera parte), que no prohibía el establecimiento de otras condiciones, etc., al arrendatario.

La Ponencia estima que efectivamente los dos primeros párrafos podrían refundirse en uno solo por razones de estilo. En

cuanto a la supresión del tercero tendría un alcance más importante, pues reduciría el carácter tuitivo, y consiguientemente imperativo, del nuevo texto legal.

Al artículo 10

Contiene este artículo dos párrafos. El primero dispone que sólo serán renunciabiles los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados, y que la renuncia deberá constar por escrito. Reproduce la segunda parte del artículo 1.º, apartado 1, del Reglamento vigente, con variantes en cuanto al posible contenido de la renuncia (ahora todos los derechos del arrendatario, antes los de contenido puramente privado), al momento en que puede hacerse (ahora cuando los derechos pueden ser ejercitados, antes cuando ingresaban en el patrimonio del arrendatario), y a la forma (antes no se exigía que constase por escrito). El Reglamento mantenía, además, en todo caso, la facultad liberatoria de las partes por mutuo acuerdo, frase cuyo sentido no consideraba claro la doctrina.

A este párrafo no se han presentado enmiendas.

El segundo párrafo establece que la fecha de un documento privado firmado por el arrendatario no se tendrá contra él por cierta, a menos que su veracidad resulte confirmada por el conjunto de las circunstancias o por otras pruebas. No se corresponde con ninguno de los preceptos de la Ley y Reglamento vigentes.

Proponen su supresión las enmiendas números 177 (señor Díaz Fuentes), 198 (señor Estella Goytre) y 239 (señor Tejada Lorenzo), que aducen los siguientes motivos:

- Con el texto del proyecto es imposible contratar, porque cuando lo que una parte formaliza no vale para sí, pero sí en contra suya a instancia de la otra parte, desaparece todo el interés y la justificación de negociar con el otro.
- Si el sentido tuitivo al arrendatario se entiende tan disparatadamente que alcanza incluso a establecer una dis-

criminación afectante al orden personal, basada en la fe hacia uno y la desconfianza institucionalizada hacia el otro, ningún buen resultado se puede esperar de ello en el orden social.

- Es contrario a lo dispuesto en los artículos 1.225 y siguientes del Código Civil, siendo de recordar la sabia regla del artículo 1.227, que preserva de la fecha de un documento privado a los terceros que no intervinieron en él, pero en cuanto a los otorgantes les bastan los mecanismos y acciones ordinarias de impugnación de los actos jurídicos, siendo forzada la inversión de la carga de la prueba que establece el proyecto.
- No se ve la conveniencia del precepto, como no sea la finalidad indirecta de favorecer los documentos notariales.

La Ponencia no ha encontrado antecedentes de este precepto en la legislación española de arrendamientos rústicos. Sin perjuicio de la decisión que adopte la Comisión, ha de destacar que, a su juicio, la finalidad pretendida por el proyecto con este párrafo se alcanzaría también sustituyendo en el párrafo primero «documento escrito» por «documento público» y suprimiendo el segundo párrafo, con lo que la fecha de cualquier renuncia constaría fehacientemente y se evitaría cualquier posible fraude en cuanto al tiempo sin necesidad de alterar las normas civiles sobre prueba.

Al artículo 11

Dispone este artículo que los derechos del arrendador son renunciabiles con arreglo a las normas ordinarias. Viene a aclarar una duda que podía plantear la redacción del artículo 1.º, apartado 1, del Reglamento. No se han presentado enmiendas.

Nuevos artículos: 11 bis

Proponen su adición las enmiendas número 199 y 200, ambas del señor Estella Goytre.

La primera propugna un artículo 11 bis, 1, que prohibiría el arrendamiento de parcelas que no constituyan por sí mismas la base suficiente para una explotación familiar mínima, salvo que tengan por finalidad completar la explotación del arrendatario ya existente o que se destinen a fines no agrarios; establece las consecuencias de las infracciones que se produzcan y deja a salvo los arrendamientos de una única parcela de extensión inferior a una hectárea para huerto familiar.

La segunda añade un artículo 11 bis, 2, que exigiría la previa autorización del IRYDA para los arrendamientos de fincas resultantes de la concentración parcelaria, con los mismos criterios del artículo 11 bis, 1.

Sostiene el señor Diputado enmendante que la falta de una previsión como la que se contempla en los artículos propuestos ha inutilizado un 80 por ciento del terreno cultivable en la España húmeda industrializada; que no se trata de que los propietarios recuperen sus tierras libres, sino de que las recuperen en el caso de que no haya quien las cultive racionalmente; que hay que establecer una fuente de creación de huertos familiares como actividad secundaria de los trabajadores industriales, que por otro camino sería prácticamente imposible, y que los cuantiosos gastos de la concentración parcelaria y la finalidad social que la inspira no puede quedar defraudada por falta de cautelas legales y por abandono de la función pública llamada a desempeñar por el IRYDA.

La Ponencia entiende que ambas enmiendas plantean cuestiones importantes que hasta ahora no han sido reguladas por las leyes arrendatarias, quizás por entender que eran suficientes los preceptos contenidos en las disposiciones sobre concentración parcelaria y ordenación rural. Obviamente no corresponde a la Ponencia pronunciarse sobre la conveniencia de introducir en el proyecto esos preceptos.

Al artículo 12

El artículo 12 del proyecto dispone que para dar fincas en arrendamientos sujetos

a la nueva ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas.

La enmienda número 201 (señor Estella Goytre) propone la sustitución del precepto por otro que, en materia de capacidad y disposición, remite a las normas contenidas en el Código Civil, y en las compilaciones forales en su caso, argumentando que el proyecto incide en un doble error:

a) Considerar que todos los arrendamientos que contempla pueden tener en su constitución carácter de actos de enajenación, y no de mera administración.

b) Remitirse a una categoría conceptual imprecisa y discutible, y no a una regulación, que es lo verdaderamente correcto.

Antecedente del precepto sometido a informe de la Ponencia es el artículo 3.º del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos, cuyo primer apartado dice así:

«1. La capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento en concepto de arrendador se regulará por la legislación civil común o foral a que éste se halla sometido, con las variaciones que a continuación se establecen:

a) Los padres podrán dar en arrendamiento las fincas rústicas de los hijos menores sometidos a su patria potestad sin necesidad de autorización judicial, salvo los casos de que el contrato se celebre por un plazo superior al que falte al hijo para llegar a la mayor edad, o que se anticipe el pago de las rentas de tres o más años.

b) Los tutores podrán igualmente arrendar las fincas rústicas de sus pupilos sin necesidad de autorización del Consejo de Familia, con las excepciones señaladas en el párrafo anterior.

La autorización del Consejo de Familia al tutor para dar en arrendamiento fincas rústicas de sus pupilos solamente será precisa tratándose de menores de edad, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.º, párrafo 5, de este texto, cuando el contrato se concierte por un plazo superior al que falte al tutelado para llegar a la mayoría de edad.

c) Las mujeres casadas no necesitarán el consentimiento de sus maridos para dar

en arrendamiento las fincas rústicas que tengan el carácter de bienes parafernales, cuya administración no hayan entregado a aquéllos en cualquier forma.

d) Los menores emancipados y los habilitados de edad podrán arrendar por sí, sin necesidad de asistencia de su padre, madre o tutor, las fincas rústicas, cuando el plazo no exceda del mínimo que la ley establece y no perciban anticipadamente rentas superiores a tres anualidades».

También ha de tenerse en cuenta el artículo 9.º, 5, del mismo Reglamento:

«5. Los padres o tutores no podrán arrendar las fincas de sus hijos o pupilos menores de edad por plazo que exceda del que les falte para llegar a la mayoría, salvo que para ello estuvieren autorizados, los primeros, por la autoridad judicial, y los segundos, por el Consejo de Familia. Cuando este plazo fuere inferior a seis o tres años, según los casos, podrán los padres o tutores arrendar las fincas de los menores por el tiempo que les faltare para alcanzar su mayor edad. Este derecho corresponderá también a los usufructuarios temporales cuando fuere menor de dichos plazos mínimos legales el de duración del usufructo».

El Código Civil no contiene normas específicas de capacidad y disposición en materia de arrendamientos, si se exceptúa el artículo 1.548, al que se referirá la Ponencia más adelante.

La Ponencia, sin pronunciarse sobre la conveniencia de aceptar o no la enmienda ni entrar en el debate sobre la naturaleza jurídica del arrendamiento, estima que el actual proyecto, al aumentar la duración mínima de los arrendamientos y las facultades del arrendatario en cuanto a mejoras y transformación del destino del inmueble, perfeccionando al propio tiempo la regulación del acceso a la propiedad, aumenta la trascendencia jurídica y patrimonial de dar en arrendamiento, lo que podría justificar la exigencia de una especial capacidad para concluirlo.

La enmienda número 15 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que se añada al artículo 12 del proyecto un segundo párrafo, que diría:

«Sin embargo, los padres podrán arrendar, sin necesidad de autorización judicial, los bienes de sus hijos sometidos a su potestad. El tutor podrá arrendar los bienes del tutelado con autorización del Consejo de Familia y sin necesidad de subasta».

Manifiesta el Grupo Parlamentario enmendante que en el medio rural repugna la idea de que un padre no pueda arrendar las propiedades del hijo menor. La norma que desconozca esta realidad produciría una consecuencia social y jurídica indeseable. Al arrendar una tierra sin la autorización judicial el contrato quedaría a merced del padre arrendador o del hijo, una vez llegado a la mayoría, que podrían demandar la declaración de nulidad. En cuanto a la subasta, aduce que es impensable que se adjudique un arriendo al mejor postor, porque en este contrato es determinante la pérdida del arrendatario.

El artículo 1.548 del Código Civil, al que ha aludido antes la Ponencia, dispone que «los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años».

La subasta se exige para enajenar bienes cuyo valor exceda de 4.000 ptas.

En este punto entran en colisión la protección de los derechos de los menores y la de los arrendatarios de buena fe. La decisión de proteger a los primeros, como hace la legislación actual, ante posibles arrendamientos fraudulentos a largo plazo, o de amparar a los segundos, como pide la enmienda, corresponde evidentemente a la Comisión.

Al artículo 13

Dispone este artículo que los usufructuarios y, en general, los que tengan sobre la finca análogos derechos de goce o disfrute, pueden ceder la finca en arrendamiento con las limitaciones establecidas en el Código Civil.

Estas limitaciones están contenidas en los artículos del Código, que a continuación se transcriben:

«Artículo 473. Si el usufructuario hubiere arrendado las tierras o heredades dadas en usufructo, y acabare éste antes de terminar el arriendo, sólo percibirán él o sus herederos o sucesores la parte proporcional de la renta que debiere pagar el arrendatario».

«Artículo 480. Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola».

La enmienda número 16 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que se dé al artículo la siguiente redacción:

«Los usufructuarios o los fiduciarios en general, los que tengan sobre la finca análogos derechos de goce o disfrute pueden ceder la finca en arrendamiento, el cual continuará después de la extinción de aquellos derechos. El nuevo titular de goce o disfrute podrá ejercitar, durante el año siguiente a la extinción del usufructo o derecho análogo, la acción de revisión regulada en el artículo 43, sin necesidad de que concurren circunstancias especiales o que la lesión alcance determinada cuantía».

Aduciendo como motivación que la resolución del contrato por motivo de la extinción del usufructo o de los otros derechos análogos sobre la finca producirían inconvenientes y reticencias en la explotación de la propiedad y perjudicaría al arrendatario grandemente, el cual, en todo caso, tendría que dar por terminada la duración del contrato de acuerdo con los preceptos del artículo 26 de la nueva ley.

En cuanto a la enmienda número 202 (señor Estella Goytre) propone este nuevo texto:

«Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca, se resolverán al resolverse el derecho del arrendador, pero podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste excediere

de la duración de aquellos derechos, si en su otorgamiento hubiere intervenido el propietario».

Afirma el señor Diputado enmendante que, siendo la solución por él propuesta igual a la del proyecto, con ella no sólo se evitan repeticiones, sino que se da solución a un problema que se ha planteado reiteradamente, como muestra el examen de la jurisprudencia.

La legislación vigente mantiene sin variaciones el sistema del Código Civil en los siguientes artículos del Reglamento de Arrendamientos Rústicos:

«Artículo 3.º, 2. En todo caso, el arrendador deberá hallarse en posesión jurídica de la finca a título de propietario, usufructuario o cualquier otro que le faculte para disponer del disfrute de la misma dentro de los límites de su propio derecho».

«Artículo 9.º, 4. Los contratos de arrendamiento que otorgue quien tan sólo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido contratados, quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola».

«Artículo 104, 1. Los contratos de arrendamiento que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.º, párrafos 4 y 5, del presente texto se extinguen por resolución del derecho del arrendador, sólo quedarán comprendidos en los preceptos de la presente sección sobre arrendamientos rústicos especialmente protegidos cuando el titular del dominio de la finca hubiese ratificado el arrendamiento, expresa o tácitamente después de adquirir la plenitud de su derecho.

2. La ratificación a que se refiere el párrafo anterior se presumirá por el hecho de haber continuado subsistente la relación arrendaticia sin solicitar su extinción, conforme a lo dispuesto en los artículos 24, número 3; 25 y 28, número 2, del presente texto».

A juicio de la Ponencia, la subsistencia de los arrendamientos otorgados por usufructuarios y fiduciarios después de extinguido el derecho de éstos podría dar lugar a fraudes que la legislación siempre ha

tratado de evitar. Este peligro desaparece, desde luego, en el supuesto de consentimiento del propietario. En todo caso, debería quedar a salvo la subsistencia del arrendamiento durante el año agrícola en que se produzca la extinción.

Al artículo 14

El artículo 14 del proyecto dispone que sólo pueden ser arrendatarios y, en su caso, subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura.

La enmienda número 203 (señor Estella Goytre) propone la sustitución del texto por este otro:

«Arrendatario puede ser cualquier persona capaz, individual o colectiva, incluso una asociación de personas unidas por vínculos asociativos o simplemente comunitarios, sin personalidad jurídica independiente, con la sola excepción de las sociedades por acciones en que éstas lo sean al portador».

Como motivación de la enmienda se afirma que el concepto de «profesional de la agricultura» es equívoco y perturbador, está desfasado, habiendo sido abandonado por el Derecho comparado y la propia realidad jurídica, y puede impedir una convocatoria lo más amplia posible de trabajo y de capacidad empresarial productiva que el campo español necesita; y que tampoco parece aconsejable imponer como objeto exclusivo a las sociedades la explotación agrícola, forestal o ganadera, cuando a las personas físicas sólo se les exige la dedicación permanente.

En cuanto a la enmienda número 178 (señor Díaz Fuentes), aduce que la redacción del proyecto no está en armonía con los artículos 17 y 76 del mismo, y que su alcance no es suprimir la libertad de contratar arrendamientos los no profesionales de la agricultura, puesto que la ley especial ha de abarcar un ámbito negocial fuera del cual la vida sigue negociando pactos. Por ello entiende el señor Díaz Fuentes que lo que el proyecto quiere decir es que su protección no alcanza más que a los profesionales de la agricultura,

y que eso se dice mejor con el texto que propone, y que es el siguiente:

«Sólo alcanzará la protección de esta ley a los arrendatarios y subarrendatarios que sean profesionales de la agricultura».

Estima la Ponencia que esta interpretación del alcance del artículo 14 del proyecto no se ajusta al contenido del mismo. Efectivamente, la ley especial se refiere a un ámbito negocial determinado, pero ese ámbito es el definido por el artículo 1.º, 1: todos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente tierras para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta, con las únicas excepciones determinadas en los artículos 4.º a 7.º El artículo 14 lo que hace es limitar la capacidad de contratar como arrendatario o subarrendatario los arrendamientos rústicos incluidos en la ley —es decir, todos, menos los expresamente exceptuados— a los profesionales de la agricultura. Las consecuencias de no respetar esa limitación son las que se determinan en los artículos 17 y 76 del proyecto. En cambio, la consecuencia de la aceptación de la enmienda sería introducir una nueva excepción a la aplicación de la ley especial, a saber: los arrendamientos rústicos contratados con quienes no fuesen profesionales de la agricultura, que quedarían automáticamente excluidos de la aplicación de la nueva ley.

La legislación hasta ahora vigente sobre esta materia está integrada por el artículo 3.º, 3, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos:

«Podrán ser arrendatarios todos los que tengan capacidad para contratar. La capacidad para contratar consistirá en hallarse los arrendatarios en la plenitud de sus derechos civiles, o en haber obtenido la emancipación o habilitación de edad, con sujeción todo ello a la legislación civil, común o foral a que se encuentren sometidos».

Evidentemente, la decisión de volver a este sistema, suprimiendo una de las innovaciones del nuevo texto legal, o la de excluir de la legislación especial de arrendamientos rústicos a los concluidos con no profesionales, corresponde a la Comisión.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade al artículo un nuevo apartado 2 del siguiente tenor literal:

“2. Los súbditos extranjeros no podrán, en ningún caso, ser arrendatarios, excepto los de países que permitan esta facultad a los súbditos españoles, sea por acuerdo internacional o por cualquier otra causa».

Por entender que el proyecto ha olvidado este supuesto.

La vigente legislación sobre inversiones extranjeras (artículos 25 de la ley reguladora de esas inversiones y 22 de su Reglamento, que reproducen lo dispuesto en el Decreto-ley 11/1962, de 22 de marzo) exige autorización administrativa para la transmisión o cesión por actos inter-vivos de fincas rústicas de más de 4 hectáreas de regadío o 20 de secano o la constitución o cesión de derechos reales sobre los referidos inmuebles a favor de personas extranjeras. No emplea en concreto el término «arrendamiento», ni se ha exigido para éstos dicha autorización.

La Ponencia estima que la introducción de la nueva limitación a los derechos de los extranjeros que propugna la enmienda constituiría una novedad en nuestra legislación arrendaticia, sobre cuya oportunidad no le corresponde pronunciarse.

Al artículo 15

Define este artículo qué ha de entenderse por «profesional de la agricultura» a los efectos de la nueva ley, estableciendo en cinco apartados cuáles son esos profesionales.

La enmienda número 204 (señor Estella Goytre) propone la sustitución de todo el artículo por otro en el que se establecería la obligación de todo arrendatario de cultivar directa y efectivamente las fincas que le hayan sido cedidas en arrendamiento para acogerse a los beneficios de la ley.

La motivación de la enmienda hace referencia a la de la formulada al artículo 14 con el número 203; afirma que la redacción del proyecto limita el principio constitucional de la libertad económica y que

resulta inútil en cuanto a las entidades que cita, puesto que su capacidad para ser arrendatarias derivaría de las normas legales que las crean y no de lo que disponga la ley especial; y termina diciendo que la idea de cultivo directo y efectivo es a la que se atienen la mayor parte de los países de la Comunidad Económica Europea y sustituye con ventaja a la del profesional de la agricultura.

La Ponencia estima que la aceptación de la enmienda alteraría sensiblemente la orientación del proyecto, y llevaría a tener que modificar bastantes de sus preceptos para conservar la coherencia del conjunto.

En cuanto a la enmienda número 240 (señor Tejada Lorenzo), divide los profesionales de la agricultura en dos clases: los de carácter preferente y los que tienen esa condición subsidiariamente y con las condiciones y limitaciones que establece en cada caso.

Tiene como finalidad definir mejor la figura del profesional de la agricultura, potenciando, de un lado, a los agricultores individuales o cooperativos y limitando, de otro, la posibilidad de que órganos burocráticos públicos puedan sustituir a la iniciativa privada en estas cuestiones.

La Ponencia estima que la aceptación o rechazo de la enmienda, con la repercusión consiguiente sobre los preceptos concordantes, es una decisión de evidente contenido político, siendo ambas soluciones igualmente correctas desde el punto de vista técnico.

El apartado a) del proyecto considera como profesional de la agricultura a la persona natural, mayor de dieciséis años, 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.

La enmienda número 240 (señor Tejada Lorenzo) añade el requisito de que dichas personas tengan «plena capacidad de obrar», e introduce la corrección de estilo de poner el apartado en plural, sin duda para armonizarlo con el resto del artículo.

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) sustituye la dedicación pre-

ferente a actividades de carácter agrario por el compromiso formal, consignado en el contrato de arrendamiento, de ocuparse de manera efectiva y directa de la explotación de las tierras, aduciendo que lo verdaderamente importante es esto último, siendo secundarias las demás actividades del arrendatario, que en una sociedad libre deben ser igualmente libres y dependerán del trabajo que le dé la explotación de la finca arrendada.

La enmienda número 121 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «preferente» por «predominante», por entender que este último vocablo es más preciso y enfático, y cambia «se ocupe» por «dirija», estimando que la explotación agraria es cada vez más una verdadera explotación empresarial.

La enmienda número 17 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye «y directa» por «y personal», afirmando que la naturaleza de la Ley de Arrendamientos Rústicos se fundamenta siempre en el cultivo por medio del trabajo personal de un agricultor.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone que se sustituya «efectiva y directa» por «directa y personal», por entender que así lo exige la profesionalidad agraria.

Por último, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade al apartado el siguiente inciso: «obteniendo la mayor parte de sus ingresos de estas actividades, conforme a la declaración de renta», pues dice que es necesario clarificar a quién debe favorecer esta ley para mejorar la estructura de las explotaciones.

Aunque la enmienda del señor Tejada Lorenzo, que exige el requisito de la plena capacidad de obrar, no lleva motivación expresa, parece lógico pensar que con ella se tratan de obviar los problemas jurídicos a que daría lugar la existencia de un menor que podría ser arrendatario o subarrendatario, pero que no tendría capacidad para celebrar otros contratos (por ejemplo, compraventa o arrendamiento de aperos y maquinaria) necesarios para la explotación. Sin embargo, ha de destacar la Ponencia que la exigencia de ese requisito imposibilitaría que pudiesen contratar co-

mo arrendatarios los menores emancipados o habilitados de edad, que de acuerdo con el artículo 3.º, 3, del actual Reglamento de Arrendamientos Rústicos sí pueden hacerlo, por lo que convendría buscar una fórmula que solucionase también este problema.

En relación con el compromiso o el requisito de ocuparse de manera efectiva, directa o personal de la explotación, o de dirigirla, cuestión sobre la que versan las demás enmiendas, el artículo 13 del Reglamento vigente dice que el arrendatario está obligado:

«Segundo. A usar de la finca y a destinarla al cultivo o explotación para la que ha sido arrendada, así como a obtener de ella los rendimientos de que sea susceptible, de acuerdo con lo convenido en el contrato, o de las órdenes o autorizaciones que el arrendatario pueda recibir de la Jefatura Agronómica en consideración al interés general de la agricultura».

Por otra parte, el Reglamento distingue entre explotación directa, que es «aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar» (artículo 11, 5) y el cultivo directo y personal, que existe «cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste (arrendatario) o por aquél (arrendador) 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 ciento del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca» (artículo 83, 3).

Por último, ha de tenerse en cuenta que el Reglamento vigente se refiere a la capacidad profesional agraria en el supuesto de desahucio de arrendamientos protegidos, para los que es necesario alegar y probar:

«Segundo. Que la parte actora, o, si estuviera impedida, cualquiera de los hijos que con ella conviven, tiene capacidad de labrador...» (artículo 88, 1, 2).

El proyecto considera que son profesionales de la agricultura tanto los cultivadores directos (artículo 15 a) como los personales (artículo 16), aunque a los primeros les exige, para poder ser arrendatarios, que su dedicación a actividades de carácter agrario sea o vaya a ser preferente, lo que no ocurre con los segundos.

El apartado b) de este artículo 15 incluye entre los profesionales de la agricultura a las Cooperativas, Sociedades Agrarias de Transformación o Asociaciones de Agricultores de las características que se determinen reglamentariamente.

La enmienda número 18 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone la sustitución del apartado por este otro:

«Las cooperativas o asociaciones formadas por profesionales de la agricultura de las características que se determinen reglamentariamente».

La supresión de las Sociedades Agrarias de Transformación se fundamenta en que o bien son sociedades anónimas, en cuyo supuesto este artículo tiene un apartado específico, o bien son cooperativas o asociaciones.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) agrega al texto del proyecto «... y los Sindicatos...», por estimar que es preciso incluir de forma clara a los sindicatos agrarios como profesionales de la agricultura.

Por último, la enmienda número 240 (señor Tejada Lorenzo) introduce una ligera corrección de estilo, consistente en anteponer el artículo «las» a Sociedades Agrarias de transformación.

Como antecedente legal cabe citar los artículos 32 y siguientes del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, que considera arrendatarios colectivos «los otorgados a favor de los Sindicatos Agrícolas, las Asociaciones de campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios, con el fin de constituir explotaciones agrícolas, pecuarias o forestales en común y aplicar los beneficios que se obtengan conforme a los pactos que los socios establezcan». En cuanto a las Cooperativas y Sociedades Agrarias de Transformación, así como cualquier otra sociedad, bastaba que sus estatutos le confiriesen capacidad para

contratar para que pudiesen arrendar, conforme al artículo 3.º, 3, del Reglamento.

La corrección de estilo preconizada por la enmienda número 240 parece desde luego aconsejable. En cuanto a las demás enmiendas, no hay razones de tipo técnico ni en favor de su admisión ni de su rechazo.

El apartado c) confiere la condición de profesional de la agricultura al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, en todo caso.

La enmienda número 19 (G. P. Socialistas de Cataluña) suprime «en todo caso» y agrega «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», de acuerdo en lo establecido en el capítulo 3.º de la Constitución.

En cambio, la enmienda número 240 (señor Tejada Lorenzo) sustituye «en todo caso» por: «a condición de ceder a los profesionales de la agricultura señalados en el párrafo primero la explotación de las tierras», con el fin de limitar la posibilidad de que órganos burocráticos públicos puedan sustituir a la iniciativa privada en estas funciones.

Según la legislación vigente, hasta ahora ésta era una cuestión que se remitía a los estatutos o disposiciones de creación de los organismos o entes autónomos, teniendo desde luego el IRYDA capacidad para ser arrendador y arrendatario, aunque la tendencia de la reciente Ley de Fincas mejorables parece ser la de la enmienda.

La Ponencia entiende que atribuir la condición de profesionales de la agricultura a los organismos de las Comunidades Autónomas similares al IRYDA no supone atribuirles ninguna nueva competencia, sino simplemente facilitar que puedan ser arrendatarios, por lo que la aceptación de esta enmienda no exigiría los requisitos de ley orgánica.

El apartado d) contempla como profesionales de la agricultura a las Entidades Públicas, Sociedades Estatales u Organismos Autónomos que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas.

La enmienda número 240 (señor Tejada Lorenzo) añade al apartado: «con idéntica

limitación que se establece en el apartado anterior para el IRYDA». Su motivación, y la situación actual desde el punto de vista legal, ya han quedado expuestos al tratar del apartado c).

Según la información obtenida por la Ponencia, la situación de dichos organismos y la del IRYDA no son equiparables en lo que a este respecto se refiere, pues entre las Entidades y Sociedades que contempla este apartado f) las hay que tienen por finalidad específica la explotación de fincas rústicas.

El apartado e) considera, por último, como profesionales de la agricultura las Sociedades en las que las participaciones o acciones de sus socios estén nominativamente identificadas y tengan por exclusivo objeto, conforme a sus estatutos, la explotación agrícola, forestal o ganadera.

El G. P. Socialistas de Cataluña ha presentado a este apartado dos enmiendas; la número 20 propugna su supresión pura y simple, afirmando que no es conveniente la creación de sociedades para la explotación agrícola o ganadera, toda vez que la profusión de las mismas podría impedir los arrendamientos individuales; la número 21 sustituye las palabras «exclusivo objeto» por «única actividad», entendiéndose que es más técnica y evitará posibles interpretaciones legales, y suprime «explotación forestal», como consecuencia de la enmienda presentada al artículo 1.º

La enmienda número 122 (G. P. Minoría Catalana) añade este inciso final: «La variación estatutaria del exclusivo objetivo agrario de la sociedad significará la pérdida de la condición de profesional de la agricultura». Para que quede claro que no basta con crear una sociedad con exclusivo objetivo agrario para tener la condición de profesional de la agricultura, sino que es preciso mantenerla como tal.

La enmienda número 179 (señor Díaz Fuentes) sustituye «las participaciones o acciones de sus socios estén nominativamente identificadas» por «las acciones o títulos de participación permitan la identificación nominativa de sus socios», y agrega al apartado: «sin perjuicio de la comercialización o industrialización de los

productos resultantes de aquélla»; pues afirma que aludir al exclusivo objeto de explotación agrícola, forestal o ganadera puede resultar contradictorio con el propósito actual explicitado de promocionar las vías de comercialización e industrialización de sus productos por los propios productores agrarios.

La enmienda número 240 (señor Tejada Lorenzo) añade al apartado: «o aquellas otras sociedades en las que la explotación agraria sea completamente necesario de su actividad industrial, especialmente las dedicadas a la obtención de semillas, viveros, explotaciones ganaderas intensivas, u otras de análoga naturaleza», con lo cual trata de que se reconozca un hecho real, que se está produciendo a diario en el campo.

Por último, la enmienda número 282 (señora Becerril Bustamante) agrega: «o la comercialización de productos agrarios». Tiene como fundamento que en una economía de libre mercado no puede establecerse una limitación tan exhaustiva en las personas jurídicas privadas con capacidad para ser arrendatarios, cual es la de que tengan por objeto exclusivo la explotación, puesto que la productividad y riqueza del campo y la creación de nuevos puestos de trabajo no termina en la explotación, sino que precisamente adquiere su máxima importancia en la comercialización e industrialización de los productos del campo.

La Ponencia considera: a) que la supresión o mantenimiento de las Sociedades que tengan como objeto la explotación forestal dependerá de la solución que se dé a la cuestión planteada por el G. P. Socialistas de Cataluña en el artículo 1.º; b) que conviene precisar la redacción del precepto en el sentido propugnado por la enmienda número 122; c) que la comercialización e industrialización de los productos resultantes de la explotación, que plantea la enmienda número 179, se ciñe más al sentido del proyecto que la solución de considerar también como profesionales de la agricultura a las sociedades que se dediquen a la comercialización de productos agrarios, apuntada por la enmienda número 282, y d) que la redacción

propuesta por la enmienda número 240 estaría en contradicción con el artículo 7.º, 2, del proyecto.

Al artículo 16

El apartado 1 de este artículo dispone que se considerará cultivador personal a quien lleve la explotación por sí, o con la ayuda de familiares que con él convivan bajo su dependencia económica sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de los cultivos, y con el límite del 25 por ciento de la mano de obra total empleada; y que no se perderá la condición de cultivador personal, aunque se utilicen uno o dos asalariados, en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal.

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) modifica el precepto de forma que hasta el límite de 25 por ciento en mano de obra empleada pueden utilizarse asalariados siempre, y no sólo circunstancialmente por exigencias estacionales de los cultivos. Deja a salvo la posibilidad de utilizar más en casos de necesidad justificada, y basa la enmienda en que las limitaciones que suprime son innecesarias.

La enmienda número 206 (señor Estella Goytre) suprime la necesidad de que los familiares estén bajo la dependencia económica del arrendatario; permite que los asalariados se utilicen no sólo por exigencias estacionales de los cultivos sino también de la explotación; y sustituye el inciso que hace referencia a los supuestos de enfermedad por una remisión a la libre apreciación de los Tribunales para casos de imposibilidad, afirmando que con ello se introduce un elemento de flexibilidad.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) suprime el límite del 25 por ciento de la mano de obra empleada, por entender que las exigencias estacionales de los cultivos pueden en algunos casos hacer necesaria la utilización de asalariados por encima de los límites establecidos en el proyecto.

Por último, la enmienda número 123 (G. P. Minoría Catalana) intercala, entre los dos incisos de este primer apartado, el siguiente texto:

«No se considerará esta limitación cuando se trate de zonas de regadío intensivo, y además el empresario participe de forma efectiva en los trabajos propios de los cultivos de la explotación. Para las demás zonas...».

Entiende el Grupo Parlamentario enmendante que la redacción del proyecto es demasiado restrictiva, pues despoja de la condición de cultivador personal a gran número de verdaderos cultivadores que necesitan, por la exigencia de cultivos intensivos, emplear mano de obra asalariada en cantidad superior al 25 por ciento de la mano de obra total familiar; y que privar a esos agricultores, que al igual que los de otras empresas de los restantes sectores económicos asumen la doble vertiente de empresarios y trabajadores en su actividad profesional, de la condición de cultivador personal constituye un error técnico que implica la marginación de muchos agricultores.

El artículo 83, 3, del Reglamento vigente, transcrito por la Ponencia al tratar del artículo 15, a), coincide sustancialmente con la primera parte de este apartado 1 del artículo 16, aunque el límite del 25 por ciento se refiere en el proyecto a «la mano de obra total empleada», mientras que en el Reglamento se refería al «total necesario para el laboreo de la finca».

La segunda parte del apartado 1 es una novedad del proyecto, que viene a regular una situación no expresamente prevista en la legislación vigente y que había dado lugar a interpretaciones doctrinales encontradas.

De prosperar la enmienda número 220 la situación de cultivo personal contemplada en este artículo se asemejaría a la del cultivo directo prevista en el artículo 15, a), lo mismo que si fuese aceptada la enmienda 123. No ocurre así con el cambio de «cultivos» por «explotación» y con la supresión del límite del 25 por ciento, aunque la decisión sobre su aceptación o rechazo, lo mismo que respecto de las ante-

riores, corresponde en definitiva a la Comisión.

El apartado 2 establece que el cultivador personal será considerado en todo caso como profesional de la agricultura a los efectos de esta ley.

La enmienda número 205 (señor Estella Goytre) sustituye este apartado por otro que diría así: «Las cooperativas de explotación en común, y cualesquiera otras formas de agrupación o asociación, de análoga naturaleza, tendrán la consideración de agricultores personales y directos, cuando en todos y cada uno de sus miembros concurren los requisitos establecidos en el párrafo anterior».

Propuesta que se formula como consecuencia de las enmiendas presentadas a los artículos 14 y 15.

Las disposiciones legales vigentes sobre esta cuestión ya han sido expuestas por la Ponencia. El apartado 2 del artículo 16 parece responder, en la sistemática del proyecto, a la posibilidad de que una persona natural que no se dedique ni vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y que, por tanto, no sería profesional de la agricultura de acuerdo con el artículo 15, a), pueda, sin embargo, ser considerado como tal si lleva la explotación por sí o con la ayuda de familiares.

El supuesto previsto por la enmienda parece estar recogido en el artículo 15, b), en cuanto al aspecto de profesionalidad de las cooperativas y demás entidades análogas, sin que el proyecto parezca admitir la posibilidad de que una persona jurídica pueda ser cultivador personal.

Al artículo 17

Establece este artículo que en los contratos celebrados con quienes no sean profesionales de la agricultura o, aun siéndolo, superen los límites establecidos en el artículo siguiente (500 hectáreas de secano o 50 de regadío), si el arrendador no hiciese uso del derecho que le otorga el artículo 76 (resolución del contrato), el IRYDA tendrá la facultad de arrendar la

finca, abonando como renta la usual en la comarca y pudiendo subarrendar aquélla a personas de las comprendidas en los apartados a), b) y d) del artículo 15 (personas naturales que se dediquen o vayan a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y exploten; cooperativas, sociedades agrarias de transformación o asociaciones de agricultores; y entidades públicas, sociedades estatales u organismos autónomos), para los fines determinados en el artículo 21, 1, de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

Estos fines son:

a) Constituir o completar explotaciones familiares con el régimen peculiar establecido para ellas en el libro II de la referida ley o, a solicitud del titular, patrimonios familiares.

b) Constituir explotaciones comunitarias.

c) Establecer huertos familiares para trabajadores, preferentemente para los empleados en explotaciones agrarias.

La enmienda número 180 (señor Díaz Fuentes) propone la supresión del artículo, por estimar que los arrendamientos de tierras para aprovechamiento agrario reciben, en virtud de él, menos protección que los arrendamientos no agrarios, porque al que no es profesional de la agricultura se le coloca en situación más desventajosa que el que arrienda para cualquier otro fin. Afirma el señor Diputado enmendante que este artículo 17, puesto en relación con el 76, caso 1.º, consagran un disparate, otorgando al arrendador incluso la facultad de resolver un contrato en período contractual, quebrantando el «pacta sunt servanda». A su juicio el tratamiento podría ser el de negar todo derecho de prórroga al arrendatario que no sea profesional de la agricultura, pero excusar el cumplimiento del pacto contractual, por resolución unilateral, es ir contra aquello de que «el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse» (artículo 1.254 del Código Civil), contra aquello otro de que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes» (artículo 1.256 del mismo Ordena-

miento) y, principalmente, contra el sentido de rectitud, de fe y confianza, de compromiso, sin los cuales no es posible la vida en sociedad. Que el no profesional de la agricultura —dice la motivación de la enmienda— se vea privado de la protección especial de esta ley, de acuerdo; pero que las tierras no puedan ser explotadas, en explotación agraria, por quienes no sean profesionales de la agricultura o lo sean en extensión superior a la determinada por el artículo 18, hasta el punto de ser desahuciados sin respeto al plazo libremente estipulado y concebido para realizar los aprovechamientos propuesto, eso es un atentado a la libre iniciativa y a la libertad de empresa, es, con la intromisión que se confiere al IRYDA, un fenómeno de estatización, de totalitarismo.

La enmienda número 296 (señor Pérez Miyares) mantiene el texto del proyecto pero añadiendo que cuanto en él se prevé no tendrá vigencia en el supuesto de que el arrendador acredite su buena fe. Afirma que, tal como está redactado el artículo en el proyecto, se generaliza una medida de especial gravedad y especial trascendencia para todos los arrendadores, como consecuencia de actos propios de los arrendatarios o por circunstancias de éstos, que, incluso, les pueden afectar de terceros, salvo mala fe entre las partes que conciertan o mantienen el arrendamiento. Aunque la buena fe entre las partes habría que presumirla siempre por parte del legislador, al menos se propone que, en el presente caso, se le otorgue al arrendador acreditar que ha obrado bajo los principios de la misma.

En cuanto a la enmienda número 205 (señor Estella Goytre), lo que hace es sustituir el artículo por otro en el que se regula un supuesto distinto, en concreto el de que el arrendamiento no cumpla las obligaciones que le correspondan en los planes de mejora promovidos por el IRYDA. La enmienda se formula por coherencia con las anteriores que propugnan la supresión del concepto de profesional de la agricultura, y para no confundir la sanción que en el precepto se establece con las consecuencias derivadas del artícu-

lo 18. Afirma también que si el IRYDA se subroga es porque el propietario sin duda no puede resolver el contrato, entrañando tal subrogación el pago de la renta pactada.

No corresponde a la Ponencia aceptar ni rechazar las enmiendas reseñadas, pero sí destacar que, si se mantuviesen las limitaciones y prohibiciones contenidas en los artículos 15 y 18 del proyecto, los arrendamientos convenidos en contra de lo dispuesto en las mismas no podrían acogerse a lo dispuesto en los artículos 1.254 y 1.256 del Código Civil, ya que el artículo 6.º, 3, del mismo cuerpo legal dice:

«Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención».

Por tanto, ni la supresión del artículo 17, ni el limitar su aplicación a los supuestos de mala fe, traerían como consecuencia la validez de los arrendamientos celebrados con personas que no fuesen profesionales de la agricultura o que tuviesen ya en arriendo más de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío. Esos arrendamientos seguirían siendo nulos, pues «la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento» (artículo 6.º, 1, del Código Civil) y cualquiera de las partes podría instar, en cualquier momento, la declaración de su nulidad, aunque nadie podría obligarles a ejercitar esa acción ni existiría la facultad del IRYDA de arrendar forzosamente el predio.

Posiblemente la exigencia de que el IRYDA requiriese al arrendador antes de ejercitar la facultad que le confiere este artículo solucionaría la mayor parte de las objeciones que suscitan las enmiendas.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «el IRYDA tendrá la facultad de arrendar» por «el IRYDA arrendará», y «pudiendo subarrendar» por «debiendo subarrendar»; añade también un párrafo 2, que diría así:

«Tendrán preferencia en el subarriendo a que se refiere el apartado anterior aquellos arrendatarios colindantes que, siendo profesionales de la agricultura, su explo-

tación no exceda de 50 hectárea de regadío o 300 de secano».

Como motivación consigna la de establecer la obligatoriedad de actuación del IRYDA y la preferencia en el subarriendo de los arrendatarios colindantes.

Por su parte, la enmienda número 241 (señor Tejada Lorenzo) propone, de conformidad con las enmiendas del mismo señor Diputado al artículo 15, que las facultades de arrendamiento forzoso reconocidas al IRYDA en el artículo 17 se efectúen exclusivamente con la obligación de subarrendar a los agricultores profesionales comprendidos en los apartados a) y b) del número 1 de la referida enmienda al artículo 15. Se fundamenta en que un órgano de la Administración no debe ser, «per se», arrendatario y en considerar a los agricultores individuales o en forma asociada de cooperativas como preferentes a la hora de obtener la calificación de profesionales de la agricultura.

La enmienda número 22 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone añadir al IRYDA los organismos similares de las Comunidades Autónomas, de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Constitución.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que la renta a abonar por el IRYDA no sea la usual en la comarca sino «la mínima fijada por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente», afirmando que es necesario tomar medidas para impedir contratos ilegales.

En cuanto a la enmienda número 124 (G. P. Minoría Catalana), se limita a una corrección de estilo, consistente en sustituir «límites establecidos en el artículo siguiente» por «límites que resulten de la aplicación del artículo siguiente», para que esté en consonancia con el texto que el Grupo Parlamentario enmendante propone para el artículo 18, 1.

En la legislación vigente no existe ningún precepto similar al artículo que la Ponencia está informando, pues tanto el requisito de la profesionalidad como el límite a la acumulación de superficie arrendada son innovaciones del proyecto.

Parece aconsejable introducir la corrección de estilo propuesta por la enmienda número 124. En cuanto a la introducción de una atribución de facultades a organismos autónomos habría de compaginarse con lo dispuesto en la Constitución sobre transferencias, siendo aconsejable, a juicio de la Ponencia, que todas las atribuciones de este tipo se refundiesen en una disposición adicional. Por lo que respecta a los demás temas planteados, corresponde decidir a la Comisión.

Al artículo 18

Este artículo impone limitaciones para ser arrendatarios de fincas rústicas a los que lo fueren ya de una o varias explotaciones agrarias de determinadas dimensiones, y señala las excepciones aplicables.

La enmienda número 297 (señor Pérez Miyares) propone la supresión de este artículo y, por consiguiente, la supresión de las referencias al contenido de este artículo, que se encuentra en los artículos 17, 18 y 76, punto 3, del Proyecto. Los principales puntos de la amplia justificación de la enmienda pueden sintetizarse así:

- Si la limitación de dimensiones empresariales resulta siempre arbitraria, lo es aún más en este caso, por referirse al título jurídico del arrendamiento y al sector agrario, y por no determinarse las dimensiones y características, que se remiten al Ministerio de Agricultura.
- Ningún sentido tiene que el límite de la acumulación de tierras en una sola mano se persiga en función de unas magnitudes abstractas, cuyo fundamento no se determina.
- No se comprende cuál sea la suficiencia que pretende el proyecto, ni la medida o regla que éste fija como modelo.
- Según la exposición de motivos, el proyecto persigue la movilización de la tierra, el aumento de la productividad del sector agrario, el más eficaz aprovechamiento de los recursos, la máxima eficacia en el cultivo, la

planificación adecuada de la explotación, la estabilidad del agricultor, el desarrollo de su capacidad productiva y la inversión de capitales en mejoras de la tierra; no se comprende que se fijen límites dimensionales máximos al desarrollo de explotaciones que llenen esos fines, que se frene la expansión normal de explotaciones racionales y que se reste flexibilidad al crecimiento de empresas rentables cuando éste puede ser la mejor garantía de productividad y eficacia.

- Al prohibirse el arrendamiento se obligará al agricultor que busca la racional expansión de su empresa a invertir en adquisición de propiedades los capitales que pudiera destinar a mejora de tierras arrendadas.
- Supone una discriminación contraria al principio que inspira el artículo 14 de la Constitución, y repercute en los derechos del propietario, limitados o reducidos sin indemnización de tipo alguno, en contra del artículo 33 de aquélla.
- Supone un freno a la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado (artículo 38 de la Constitución), discriminatorio para el sector primario, el más necesitado de empresas capaces de fomentar la productividad y el empleo, eliminando a los empresarios más competentes y estancando la economía agraria.
- Los topes no responden a los criterios de política agraria fijados en el Pacto de la Moncloa.

La Ponencia ha de poner de relieve que se trata, en efecto, de una innovación legislativa, a la que la exposición de motivos se refiere en los siguientes términos:

«... se señala, también por primera vez, un límite a la acumulación de tierras en una sola mano, prohibiéndose el arrendamiento a quienes dispongan ya de superficie más que suficiente, con lo que se pretende evitar la concentración de tierras en explotaciones de dimensiones excesivas, a fin de facilitar la instalación en el campo

de mayor número de empresarios profesionales y de conseguir la máxima dedicación a la dirección de la explotación».

Si la Comisión suprimiese este precepto, el sentido del proyecto quedaría sensiblemente alterado.

En cuanto a los artículos de la Constitución invocados en la enmienda, dicen así:

«Artículo 14. Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social».

«Artículo 33, 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes».

«Artículo 38. Se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación».

El apartado 1 del artículo que estamos examinando tiene a su vez tres párrafos. El primero dispone que no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas los que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, lo sean ya de una explotación agraria o varias cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por el Ministerio de Agricultura, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

La enmienda número 181 (señor Díaz Fuentes) propone sustituir la expresión «no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas» por la de «no quedarán acogidos a esta ley», argumentando que el nuevo texto legal no puede prohibir el otorgamiento de contratos sobre fincas de di-

mención superior a la prevista. Lo que puede y se propone en la enmienda es que tales contratos se rijan por el ordenamiento común, y no por la ley especial.

La enmienda número 207 (señor Estella Goytre) sustituye todo el artículo 18 por otro en el que:

- Se limita la prohibición a las personas individuales.
- Se amplía el tope de superficie a 100 hectáreas de regadío o 1.000 hectáreas de secano.

Afirma la motivación de la enmienda que aunque los límites cuantitativos son siempre problemáticos, los del proyecto son notoriamente escasos en determinadas áreas del país con vistas a la rentabilidad de la empresa agrícola; y que suprimir la prohibición para las asociaciones, cooperativas, sociedades de colonización, etc., favorecerá la agricultura o explotaciones de grupo.

La enmienda número 125 (G. P. Minoría Catalana) afirma que entre las ventajas que tiene la autonomía se encuentra su capacidad de dar respuestas más reales y concretas a los problemas específicos de su ámbito territorial, como es el que se enfoca en este artículo, que no puede ser resuelto desde una óptica centralista y uniformista como la que contempla el proyecto, fijando un límite máximo que para algunas nacionalidades y regiones no tiene sentido. En consecuencia, propone que sean los órganos competentes de las comunidades autónomas los que determinen los límites máximos para las zonas de secano y regadío y las demás características de las explotaciones cuya tenencia en régimen de arrendamiento impida arrendar otras.

La enmienda número 23 (G. P. Socialistas de Cataluña), invocando el capítulo III de la Constitución, deja aquellas facultades al Ministerio de Agricultura o a los organismos similares de las Comunidades autónomas, pero dejando los límites máximos del proyecto.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) coincide con la anterior y, además:

- reduce el límite de extensión en secano a 300 hectáreas;
- amplía la prohibición a los que sean propietarios de tierras de esas características, y no sólo a los que las tengan en arrendamiento.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade que los titulares de menos de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío no podrán ser arrendatarios de más superficie de las que le reste para cubrir aquellas, afirmando que así se completan los límites establecidos en el caso de los titulares de explotaciones que arriendan tierras.

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) suprime, en cambio, del proyecto los topes máximos dejando la libertad al Ministerio de Agricultura, afirmando que carecen de todo significado económico las cifras del proyecto y pueden ser un freno a los arrendamientos, pues la extensión de una finca que puede ser llevada por un profesional de la agricultura o por una empresa dependerá de los límites que en la enmienda se señalan (comarcas, tipos y clases de cultivos y aprovechamientos, rentabilidad y sistemas de explotación).

La enmienda número 222 (señor González García) propone que el límite de 500 hectáreas de secano o 50 hectáreas de regadío sea revisable por el Ministerio de Agricultura a propuesta del IRYDA cuando las condiciones económicas y sociales así lo aconsejen, por entender que los supuestos técnicos y sociales pueden variar con el tiempo.

Y la enmienda número 242 (señor Tejada Lorenzo) propone elevar el tope de 500 hectáreas a 1.000 hectáreas en el caso de secano, por entender que a veces puede ser necesario para una explotación rentable.

Se trata, evidentemente, de modificaciones inspiradas en criterios sobre lo que no corresponde pronunciarse a la Ponencia sino a la Comisión.

El segundo párrafo del apartado 1 dispone que el límite de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío no se aplicará a los sujetos a que se refieren los apartados c) y d) del artículo 15 (IRYDA y Entidades

Públicas, Sociedades Estatales y Organismos Autónomos).

La enmienda número 207 (señor Estella Goytre) lo modifica para extender la excepción a todas las personas jurídicas, por las razones antes apuntadas.

Sin pronunciarse sobre el fondo de la enmienda, la Ponencia pone de relieve que si se acepta se introduciría una diferenciación entre las personas jurídicas y las individuales.

El tercer párrafo de este mismo apartado 1 establece que para las entidades comprendidas en el apartado b) del mismo artículo (Cooperativas, Sociedades Agrarias de Transformación o Asociaciones de Agricultores) el límite se determinará reglamentariamente en función de las características de aquéllas.

La enmienda número 223 (señor González García) añade: «no pudiendo extenderse las fincas arrendadas por la sociedad fuera de los límites de una comarca», con objeto de evitar explotaciones de tipo especulativo, que irían contra el espíritu de la ley.

La Ponencia entiende que se trata de una precisión que tendría más bien carácter reglamentario.

El apartado 2 preceptúa que si las Sociedades no redujeren o anularan la participación del socio en la medida que exceda de los límites señalados en el apartado anterior, los arrendamientos concertados por las mismas se considerarán ineficaces, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.

La enmienda número 181 (señor Díaz Fuentes) propone sustituir la expresión «se considerarán ineficaces, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 17», por «quedarán excluidos de la aplicación de esta ley».

La enmienda es congruente con los demás del señor Diputado enmendante, que tienden a excluir simplemente del ámbito de la ley los contratos de arrendamiento rústico que no se ajusten a ella, con lo cual, como ya ha tenido ocasión de exponer la Ponencia, la aplicación del nuevo texto legal quedaría a la voluntad de las partes.

El apartado 3 de este artículo 18 previene que, no obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrá tomarse en arrendamiento por una misma persona, previa autorización de IRYDA, una finca de superficie superior a 500 hectáreas de secano o 50 de regadío, siempre que constituya una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rendimiento.

La enmienda número 181 (señor Díaz Fuentes) propugna la supresión de este apartado por entender que no se precisa un permiso especial o excepcional, ya que esta ley puede negar a tales contratos su cobertura; pero no la posibilidad de realización con arreglo al Código Civil; y que es inadmisibles aludir a la autorización del IRYDA porque de todo organismo de la Administración cabe requerir informe, pero la autorización para realizar las opciones lícitas que emanan del principio de iniciativa particular y de libertad de empresa representaría un sistema de estatalización.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la expresión «del IRYDA» por otra que diría «de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente», de acuerdo con las enmiendas referentes a las competencias de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos.

Y la enmienda número 124 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «superficie superior a 500 hectáreas de secano o 50 de regadío» por «superficie superior a los límites que resulten del desarrollo normativo del punto 1», en consonancia con el criterio inspirador de la enmienda formulada a dicho apartado 1.

La aceptación o rechazo de estas tres enmiendas dependerá, naturalmente, de que prosperen o no las presentadas a artículos o apartados anteriores por los mismos grupos.

Introduce un nuevo apartado 4 para salvar lo que estima una omisión del proyecto, la enmienda número 281 (G. P. Comunista), apartado que diría así:

«Se considerará a los efectos de esta ley que una hectárea de regadío equivale a 10 de secano, y a la inversa».

En cambio, la enmienda número 207 (señor Estella Goytre), en el apartado 3 del texto que propone, establece que «el cómputo de hectáreas, cuando concurren secano y regadío, se hará en la forma que previene la Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables».

La Ponencia estima que sería aconsejable tratar esta cuestión, bien fijando la equivalencia, bien remitiéndose a otra ley, pero eliminando por uno u otro sistema posibles dudas.

Al artículo 19

Previene el apartado 1 de esta norma que, en el caso de que durante el arrendamiento el arrendatario dejara de ser profesional de la agricultura o arrendare explotaciones que rebasen los límites a que se refiere el artículo anterior, se aplicará lo dispuesto en el artículo 17.

La enmienda número 182 (señor Díaz Fuentes) propone su supresión (y la de todo el artículo), por las mismas razones que inspiran las anteriores enmiendas del mismo señor Diputado.

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) propugna que se sustituya: «los límites a que se refiere el artículo anterior», por: «los límites que señale el Ministerio de Agricultura». En consecuencia, también, de una enmienda anterior del mismo autor.

En cuanto a la enmienda número 298 (señor Pérez Miyares), añade a este apartado la frase: «salvo que el arrendador acredite su buena fe». Afirma el señor Diputado enmendante que es de gran transcendencia la redacción del proyecto, en el que se considera al arrendador siempre como cómplice de la conducta del arrendatario y sujeto pasivo responsable, en buena parte, de dicha conducta y de los hechos que incidan, aun provenientes de terceros o realizados de acuerdo con éstos; y que, si prospera esa redacción, o el arrendador acepta esas consecuencias y responsabilidades, o tendrá que mantener una permanente actitud de vigilancia

respecto de todas las actividades agrícolas del arrendatario en todo el territorio nacional.

Este artículo, que completa la prohibición introducida en el anterior como innovación legislativa, según ha tenido ocasión de apuntar la Ponencia, carece de antecedentes en la legislación vigente, aunque podrían considerarse situaciones análogas a las contempladas en el artículo 28, causas 6.^a y 7.^a del Reglamento: no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiese pactado y abandono total o parcial del cultivo o deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen cultivador; supuestos en los que la legislación vigente faculta al propietario para desahuciar.

Al ser las dos primeras enmiendas consecuencias de otras anteriores, lo lógico es que su suerte sea pareja a la de aquéllas. En cuanto a la enmienda número 298, reitera la Ponencia su parecer de que el modo más seguro de proteger la buena fe del arrendador sería que la actuación del IRYDA prevista en el artículo 17 fuese precedida de requerimiento al arrendador.

El apartado 2 del artículo 19 establece que los contratos a que se refiere el apartado anterior quedarán convalidados si, antes de que el IRYDA ejercite su derecho, recupera el arrendatario la condición de profesional de la agricultura o se resolvieran o extinguieran otros arrendamientos, de modo que las tierras que pueda explotar el arrendatario queden reducidas a los límites permitidos.

La enmienda número 24 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye «antes de que el IRYDA» por «antes de que el arrendador o, en su defecto, el IRYDA», entendiéndose que el texto omite, evidentemente por error, mencionar al arrendador, ya que la situación que se contempla en los artículos 17 y 19, 2, es la misma y, por tanto, la norma debe ser la misma, no existiendo motivo para que en un caso se dé transcendencia a la iniciativa del arrendador y en el otro no.

Parece claro que se trata de una omisión que debería subsanarse para evitar la antinomia entre ambos preceptos.

El apartado 1 de este artículo manda que el arrendamiento se establezca por escrito, según contrato-tipo en el que se harán constar los derechos y obligaciones de ambas partes.

La enmienda número 243 (señor Tejada Lorenzo) sustituye "contrato-tipo" por «contrato», y añade al apartado la siguiente frase: «respetándose las que, con carácter de condiciones mínimas u obligatorias se hayan establecido». Afirma en justificación de la enmienda que establecer contratos-tipo parece excesivo, y que hay que dejar algún margen de libertad a las partes, respetando las condiciones mínimas u obligatorias que al efecto se establezcan. Añade que la vida agraria es demasiado rica, variada y compleja para que un contrato-tipo pueda recogerla sin entorpecimiento.

La legislación vigente está contenida en el artículo 5.º, 1, del Reglamento, que dice:

«Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, anteriores o posteriores a este Reglamento, se tendrán por válidos cualquiera que sea la forma de su celebración y la fecha de su otorgamiento, siempre que en ellos concurren los requisitos esenciales a que se refiere el artículo 1.261 del Código Civil. Cada parte contratante podrá exigir de la otra el otorgamiento de documento público o privado, siendo de cargo del peticionario cuantos gastos lleve aparejados la formalización solicitada; pero si la otra parte pretende obtener una copia, abonará los gastos a que la misma dé lugar».

Este precepto (que reproduce en su primera parte el artículo 2.º de la Ley de 1942) se aparta del sistema de la Ley de 1935, que enumeraba en once apartados todos los requisitos que debían contener los contratos y exigió escritura pública siempre que la renta anual excediera de 5.000 pesetas. También se separa de la norma general del artículo 1.280 del Código Civil; escritura pública obligatoria para los arrendamientos por seis o más años.

La Ponencia estima que la redacción de este artículo debería ponerse en armonía

con el siguiente, que reconoce validez a los contratos verbales de arrendamiento.

El apartado 2 previene que los contratos-tipo se establecerán por la Administración, con las variaciones que en cada comarca se determinen, a instancia de las Cámaras Agrarias correspondientes.

La enmienda número 243 (señor Tejada Lorenzo) sustituye «contratos-tipo» por «condiciones mínimas u obligatorias a que se refiere el párrafo anterior» y «variaciones» por «modificaciones», por las razones ya expuestas.

La enmienda número 25 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye el apartado por un texto más conciso en el que: a) se cambia «Administración» por «Administración competente», para indicar que las Comunidades Autónomas pueden asumir este papel en relación con los contratos-tipo, y b) se suprime la intervención de las Cámaras Agrarias, en consonancia con el criterio general del Grupo Parlamentario enmendante en cuanto a las mismas.

La enmienda número 126 (G. P. Minoría Catalana) coincide sustancialmente con la anterior, pues propone la siguiente redacción: «Los contratos-tipo se establecerán por la Administración Autonómica del territorio en que esté enclavada la finca». Invoca la motivación de la enmienda las consideraciones ya expresadas en la formulada al artículo 18, y añade que la supresión de la referencia a las Cámaras Agrarias busca la concordancia con la Orden de 24 de abril de 1978, que en su artículo 2.º, apartado c), señala que las Cámaras podrán ser consultadas o solicitarse su colaboración en el régimen de tenencia de la tierra. Por tanto, queda claro que debe ser competencia de la Administración la decisión de consultarlas, y siendo así, la actuación a instancia propia que se les reconoce en el proyecto de ley no es ajustada a derecho.

En la misma argumentación abunda la enmienda número 281 (G. P. Comunista), que sustituye la expresión «Cámaras Agrarias» por la de «Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos Correspondientes», por entender que la redacción del proyecto vulnera las funciones atribuidas normati-

vamente a las Cámaras Agrarias e incide en las competencias que propone para las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.

La Ponencia ya ha expresado su criterio de que por razones de economía legislativa sería preferible regular en una disposición adicional la posible asunción por los órganos de las Comunidades Autónomas de las funciones que el proyecto atribuye al IRYDA. En cuanto a la intervención de las Cámaras Agrarias o de las Juntas Arbitrales, se trata de un problema de criterios políticos que habrá de resolver la Comisión.

Al artículo 21

No se han presentado enmiendas a este artículo, que dispone:

«Los contratos celebrados sin los requisitos del artículo anterior serán válidos en los términos de esta ley, pero las partes podrán compelerse recíprocamente al otorgamiento del contrato-tipo correspondiente».

Al artículo 22

Dispone este artículo que el convenio contenido en el contrato-tipo se elevará a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la que lo solicite los gastos que se deriven de ello.

La enmienda número 26 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone como alternativa la supresión del artículo o la adición de un segundo párrafo que diría: «El tipo regulador de los honorarios de las notarias será el establecido con el número 1 de los aranceles notariales». Consignando como motivación la siguiente: a) Supresión de una norma superflua, ya que cualquier contrato en documento privado puede elevarse a escritura pública, pero si el contrato-tipo se considera como documento administrativo u oficial, aunque no notarial, ya sirve el deseo de la ley de que su constancia sea firme; b) si no se suprime, al menos, para no encarecer los contratos, se aplicará el arancel más bajo.

La situación jurídica actual a este respecto viene determinada:

1) Por el artículo 5.º, 1, del Reglamento, ya transcrito por la Ponencia al informar el artículo anterior.

2) Por el artículo 1.278 del Código Civil: «Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez».

3) Por el artículo 1.279 del Código Civil: «Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese interveído el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez».

4) El texto refundido de la Ley y Tarifas del Impuesto General sobre Actos Jurídicos Documentados (con sus modificaciones posteriores), que ha venido a sustituir al artículo 6.º del Reglamento en cuanto a las exenciones fiscales (50 por ciento de reducción en la base imponible para los contratos de arrendamiento protegidos de fincas rústicas).

De esas normas resulta que la supresión o mantenimiento del artículo no es una cuestión baladí, pues si no existiese las partes no podrían compelerse al otorgamiento de la escritura.

Al artículo 23

Este precepto dispone que por Decreto, a propuesta de los Ministerios de Justicia y de Agricultura, podrá organizarse un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la frase «podrá organizarse un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos» por el siguiente texto: «Se organizará un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos antes de seis meses de vigencia de la presente ley. A las Cámaras Agrarias locales compete el registro local de arrendamientos rústicos. Este será su-

pervisado por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente».

Afirma la motivación de la enmienda que es imprescindible organizar un Registro que clarifique la situación y que a las Cámaras corresponde este tipo de funciones.

En cambio, la enmienda número 129 (G. P. Minoría Catalana) coincide en que la organización del Registro no sea facultativa sino obligatoria, pero dice que «pasará a depender en los territorios autónomos de los órganos correspondientes», manifestando que no se entiende como este proyecto de ley, que realiza un esfuerzo notable en sus artículos 20 y 21 en orden a lograr que los contratos sean por escrito y con arreglo a contratos tipo, como ocurre en la legislación de muchos países, deja en cambio al libre albedrío del Gobierno la posibilidad de crear un instrumento tan útil como es el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos. Añade que la misma complejidad técnica y jurídica que hoy rodea la actividad agraria, es la que hace necesaria la obligatoria existencia de ese Registro que, aparte de cumplir una misión de garantía jurídica, puede ser fuente de información para los futuros perfeccionamientos a introducir en la ley, y que, por las razones ya apuntadas, es obvio que debe depender en las Comunidades Autónomas de sus gobiernos respectivos.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) se limita a hacer preceptiva la organización del Registro. En cuanto a la enmienda número 27 (G. P. Socialistas de Cataluña) hace también obligatorio el establecimiento del Registro y, después de la propuesta de los Ministerios de Justicia y de Agricultura, agrega: «y, en su caso de los organismos autónomos», para cohonestar esta ley con las previsiones de los Estatutos de las Comunidades Autónomas en la medida que recaben estas competencias.

En cambio la enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) dice que es lógico pensar que el Registro dependerá del Ministerio de Agricultura por su propio contenido, y añade, en consecuencia, al

texto del proyecto: «Adscrito al Ministerio de Agricultura».

En la actualidad el artículo 56, 1, del Reglamento dispone que «en cada Registro de la Propiedad se llevará un libro especial en el que podrá inscribirse, conforme a lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 5.º, los arrendamientos de todas clases y aparcerías de fincas rústicas radicantes en todo o en parte dentro del territorio de su respectiva demarcación».

El artículo 5.º, 2, del Reglamento dice que la inscripción no será obligatoria, pero que «podrá solicitarse por ambas partes de común acuerdo, a voluntad del arrendatario», redacción que ha suscitado toda suerte de dudas.

La Ponencia estima que de no organizarse un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos podría resultar una laguna en la materia, al derogar el proyecto las normas del Reglamento que regulan el actual Registro (especialmente si prosperasen las enmiendas que incluyen en la disposición derogatoria una referencia expresa al Reglamento), aunque quedarían vigentes las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

Al artículo 24

El apartado 1 de este artículo atribuye la carga de la prueba a quien invoque la existencia de estipulaciones que se aparten de las normas dispositivas o de las cláusulas que para los arrendamientos correspondientes estén establecidas en el contrato-tipo que corresponda utilizar en la comarca. No ha sido objeto de enmienda.

En cuanto al apartado 2 dispone que cuando se constare el tiempo o precio convenidos, se presumirá que se concertó por seis años y por el precio que se acostumbra en la comarca.

La enmienda número 28 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye los seis años por «los períodos establecidos en el capítulo IV de la presente Ley de Arrendamientos Rústicos», con lo que trata de conseguir la máxima coherencia en el nuevo texto legal.

Por su parte la enmienda número 130 (G. P. Minoría Catalana) consigna doce años en lugar de seis, con objeto de poner de acuerdo este artículo con la enmienda que dicho Grupo propone al artículo 25.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista) cambia los seis años por nueve y el precio que se acostumbra en la comarca por «el precio nuevo fijado por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente», en coherencia con la enmienda del mismo Grupo al artículo 23 y por las competencias que atribuye a las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rusticos.

No hay antecedente directo de este artículo en la vigente legislación arrendaticia.

Tanto la remisión a la duración mínima de que trata el artículo 25 como consignar en el presente artículo un plazo igual al que se fije en aquél son soluciones válidas desde el punto de vista técnico que no mermarían la coherencia interna del proyecto.

En cuanto al precio conviene distinguir dos cuestiones: por una parte su cuantía, que el proyecto remite al usual en la comarca en consonancia con otros preceptos. Y, por otra parte, quién ha de fijarlo, cuestión que puede resolverse en este artículo o, de modo general en el artículo 121.

El apartado 3 dispone que, salvo pacto expreso en contrario, se presume que el arrendamiento lo es a renta fija. No se han presentado enmiendas al mismo.

Al artículo 25

El apartado 1 de este artículo dispone que los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años.

La enmienda número 208 (señor Estella Goytre) antepone, por una parte, al artículo el enunciado: «Sección primera. Fincas de aprovechamiento agrícola». Y, por otra, sustituye, en el texto del apartado, «arrendamientos» por «arrendamientos de fincas de aprovechamiento agrícola».

Afirma la motivación de la enmienda que el proyecto no distingue, como hace la legislación vigente y resulta de unas diferencias evidentes, entre arriendos de fincas de aprovechamiento preferentemente agrícola y aquellos otros de fincas de aprovechamiento esencialmente ganadero.

La enmienda número 131 (G. P. Minoría Catalana) aumenta la duración mínima a doce años. La número 281 (G. P. Comunista) la fija en nueve. En cambio, la número 183 (señor Díaz Fuentes) la reduce a cuatro.

En cuanto a la enmienda número 29 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que se añada al apartado este inciso:

«No obstante, el arrendatario podrá rescindirle al término de cada año agrícola, dando al arrendador el preaviso acostumbrado de la comarca».

Como motivación, dice la enmienda que es costumbre que el arrendatario tome posesión de las tierras sin conocerlas y suponiendo que tengan una determinada productividad. Es lógico que, si esta suposición es equivocada, pueda desligarse del contrato. En cambio, no pasa lo mismo con el propietario, que sí sabe cómo son sus tierras.

La legislación vigente, a la que alude la enmienda número 208 antes relacionada, establece diversos plazos de duración mínima, atendiendo a los diversos tipos de arrendamiento que, a juicio de la Ponencia, cabe sintetizar así:

- Fincas de aprovechamiento agrícola: seis o tres años, según la renta anual sea igual o superior a cinco mil pesetas o no alcance esa cifra respectivamente.
- Fincas cuyo principal aprovechamiento sea ganadero: tres años.
- Rastrojeras, pastos secundarios, praderas naturales, montaneras, plataneras, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas: libertad de las partes.
- Contratos circunstanciales (excluidos ahora por el proyecto): tiempo menor de un año.

- Arrendamientos protegidos: sin plazo mínimo pero con cuatro prórrogas forzosas de doce años cada una.
- Arrendamientos especialmente protegidos: sin plazo mínimo pero con prórrogas legales continuadas a partir de 1954.

Todo ello según los artículos 9.º, 84 y 91 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

De acuerdo con el artículo 1.º, apartado 1 del mismo Reglamento, el arrendatario, después de nacido el contrato a la vida jurídica, puede renunciar a sus derechos, entre los cuales está el transcurso completo del plazo legal o de las prórrogas, según han reconocido diversas sentencias del Tribunal Supremo.

La decisión de separar el tratamiento jurídico de los arrendamientos de fincas ganaderas del de los arrendamientos de fincas agrícolas, alteraría sin duda no sólo la sistemática del proyecto, sino su sentido.

También es una decisión de fondo, que repercute en otros numerosos artículos, la determinación de la duración mínima.

En cuanto a la consignación de la facultad de rescisión del arrendatario, supone dar un paso más en el camino tuitivo apuntado por la jurisprudencia antes referida. De admitirse la enmienda sería, no obstante, aconsejable en aras de la seguridad jurídica señalar en la ley el plazo de preaviso.

El apartado 2 de este artículo 25 reconoce al arrendatario el derecho a una primera prórroga de seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, salvo renuncia.

La enmienda número 29 (G. P. Socialistas de Cataluña) establece prórrogas indefinidas de cinco años, afirmando ser la única garantía de que tanto la racionalidad económica de la explotación como la expectativa de futuro de un arrendador se equilibren. En cuanto a la enmienda número 131 (G. P. Minoría Catalana) propone que las prórrogas sucesivas sean de seis años, como la primera, sin fijar su número, invocando la estabilidad de la empresa agraria, la necesidad de amorti-

zar las inversiones, y las exigencias de una planificación adecuada de la explotación.

En cambio la enmienda número 183 (señor Díaz Fuentes) reduce las prórrogas forzosas para los arrendamientos de fincas superiores a dos hectáreas a dos de cuatro años cada una, y las de dos hectáreas o menos a una prórroga de dos años, enmienda que formula con carácter supletorio a la presentada al artículo 7.º y con la misma motivación.

En esta línea de reducción de las prórrogas, la enmienda número 244 (señor Tejada Lorenzo) las limita a dos, la primera de seis años y la segunda de tres, por entender que la prolongación de la relación contractual a veintidós años, según establece el proyecto, impedirá que se produzca un fluido mercado de tierras y perjudicará de forma directa a los profesionales de la agricultura. La misma solución preconiza la enmienda número 290 (señor González Delgado), afirmando que un excesivo número de prórrogas retraería a la propiedad de efectuar contratos de arrendamiento, con lo que no se cumplirían los fines de la ley que se explicitan en la exposición de motivos.

En la legislación vigente se diferencian de una parte los arrendamientos protegidos y especialmente protegidos, a los que ya se ha referido la Ponencia, de otra los de las fincas de aprovechamiento agrícola, con prórrogas de seis años (renta anual igual o superior a 5.000 pesetas) o de quince (menos de 5.000 pesetas), y las demás, sin derecho a prórroga (artículo 10 del Reglamento).

Se trata de una cuestión en la que no hay criterios técnicos, sino de orientación general en cuanto al sentido de la relación arrendaticia y los intereses que han de ser objeto de protección.

El apartado 3 del artículo que la Ponencia está informando limita el tiempo total de prórrogas legales a quince años, transcurridos los cuales se extinguirá el contrato.

La enmienda número 31 (G. P. Socialistas de Cataluña) propugna su supresión, por entender que constriñe legal e institucionalmente la racionalidad económica de

las fincas agrarias y, sobre todo, las expectativas de futuro de los arrendatarios. Lo mismo propone la enmienda número 183 (señor Díaz Fuentes) por estimar que el párrafo es superfluo.

La enmienda número 131 (G. P. Minoría Catalana) eleva el tiempo total de prórrogas legales a dieciocho años, por las razones que antes se transcribieron.

En cambio las enmiendas números 244 (señor Tejada Lorenzo) y 291 (señor González Delgado) reducen el tiempo total de prórrogas legales a nueve años.

La legislación vigente sobre este extremo ya ha sido expuesta por la Ponencia al tratar de los dos apartados anteriores, por lo que se limita a añadir que los arrendamientos de fincas del Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier entidad de carácter público u oficial, están exceptuados del derecho a prórroga, según el artículo 15, apartado 1 del Reglamento.

Tampoco se trata de una cuestión en que primen las consideraciones técnicas.

El apartado 4 prevé la posibilidad de reducir por Decreto para determinados tipos de aprovechamientos, los plazos establecidos en los apartados anteriores.

La enmienda número 131 (G. P. Minoría Catalana) propone su supresión, por su carácter ambiguo y porque abre una puerta a la discrecionalidad que puede ser muy cambiante según la naturaleza del Gobierno.

La enmienda número 32 (G. P. Socialistas de Cataluña):

- Sustituye la referencia a los usos y costumbres locales por «las necesidades de racionalidad económica de una explotación».
- Cambia «reducir» por «aumentar».
- Atribuye esas facultades, en su caso, a las Comunidades Autónomas.

La enmienda número 183 (señor Díaz Fuentes):

- Suprime el informe del Consejo Superior Agrario.
- Faculta a las Comunidades Autónomas para reducir los plazos con respecto a sus propios territorios o parte de ellos.

— Permite que la reducción se haga para zonas concretas, y no sólo para determinados tipos de aprovechamientos.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista):

- Sustituye el previo informe del Consejo Superior Agrario por el del IRYDA y de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.
- Atribuye la facultad de reducir los plazos al Ministerio de Agricultura y el de Justicia, así como los órganos correspondientes en los entes preautonómicos.

En cuanto a la enmienda número 244 (señor Tejada Lorenzo) se limita a sustituir «las prórrogas» por «las dos prórrogas».

Salvo esta última enmienda, cuya admisión o rechazo dependerá, lógicamente, de la redacción que se dé al apartado 3, las demás plantean cuestiones de fondo, sobre las que no corresponde pronunciarse a la Ponencia.

Al artículo 26

El apartado 1 faculta al arrendador para oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior, si se compromete al cultivo directo durante seis años, al menos, bien por sí o bien por alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años, en quien concurra, o se proponga adquirir, la condición de profesional de la agricultura.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone que el cultivo a que ha de comprometerse el arrendador sea no sólo directo, sino también personal.

La enmienda número 132 (G. P. Minoría Catalana) propugna que el compromiso de cultivo directo sea por doce años, por concordancia con su enmienda al artículo anterior. Por la misma razón, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) fija ese plazo en nueve años.

Por su parte la enmienda número 33 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que el cultivo pueda ser no sólo del arren-

dador o de sus descendientes, sino también de su cónyuge, afirmando que el viudo o viuda que ha sido el primer y natural cooperador del arrendatario y que, por la misma razón, puede ser el primer y natural cooperador del arrendador-cultivador, no puede ser preterido.

Y, por último, la enmienda número 209 (señor Estella Goytre) propone suprimir la frase final: «en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura», y sustituir la referencia a «mayores de dieciséis años» por «mayores de dieciocho años», en concordancia con las enmiendas presentadas a los artículos 12 y siguientes.

La legislación vigente regula este derecho, para los arrendamientos de fincas de aprovechamiento agrícola no protegidos en el artículo 11 del Reglamento:

a) El arrendador puede ejercitarlo al término de duración del contrato o de cualquiera de sus prórrogas (si la renta anual es igual o superior a 5.000 pesetas) o cuando hayan transcurrido seis años de duración del contrato (si la renta es inferior a aquella cantidad).

b) El cultivo o explotación ha de ser directo, por el propio arrendador, o por su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos.

c) El compromiso de explotación directa ha de ser de seis años como mínimo.

Para los arrendatarios protegidos se exige, además, que el arrendador se proponga cultivar no sólo directa, sino también personalmente, la finca (artículo 87 del Reglamento). No así en los especialmente protegidos, que el arrendador pueda recuperar comprometiéndose a cultivar la finca directamente durante seis meses (artículo 91, 2, del Reglamento).

En cuanto a si el cultivo ha de ser sólo directo o también personal, es cuestión sobre la que no ha de pronunciarse la Ponencia. La duración del compromiso de cultivo parece lógico que sea la misma que en definitiva se fije en el artículo 25, 1.

No alcanza a comprender la Ponencia por qué se ha suprimido en el proyecto la posibilidad, reconocida en el Reglamento,

de que la recuperación pueda ser para que cultive el cónyuge.

La frase «en quien concurra...» es coherente con el artículo 15, a), del proyecto, que exige la dedicación preferente (actual o en propósito) a la agricultura para ser considerado como profesional. En cuanto a la elevación de la edad de dieciséis a dieciocho años ya ha expuesto la Ponencia las razones que la hacen aconsejable.

El apartado 2 del artículo 26 dispone que el incumplimiento de las condiciones prevenidas en el apartado 1 dará derecho al arrendatario a la reanudación y a que se le indemnicen los daños y perjuicios que hubiere sufrido, si la causa no es justificada.

La enmienda número 34 (G. P. Socialistas de Cataluña) introduce las siguientes modificaciones:

- La reanudación del arrendamiento tendría efecto «aun frente a terceros adquirentes».
- La indemnización de daños y perjuicios sería «en la cuantía equivalente a tres años de renta como mínimo».
- Esa indemnización ya no estaría condicionada por el hecho de que la causa del incumplimiento fuese injustificada.
- El plazo y prórrogas establecidos en el artículo 25 se contarían a partir del día de la reanudación del arriendo.

En cuanto a la enmienda número 221 (G. P. Socialistas), propone que la cuantía de la indemnización no sea inferior a una anualidad de renta.

La legislación vigente prevé la recuperación del cultivo por el arrendatario en supuestos similares a los del artículo 26, 2 del proyecto, en los artículos 11, 2; 89, 2 y 95, 5, del Reglamento, previéndose la imposición de sanciones pecuniarias para el supuesto de simulación en los artículos 11, 6 (5 al 15 por ciento del valor de la finca) y 89, 1 (una a cuatro rentas), del mismo texto legal.

La Ponencia, sin pronunciarse sobre la admisión o rechazo de las enmiendas, pone de relieve que el proyecto introduce en el artículo 90 un sistema de protección de los derechos del arrendatario que no

perjudica a terceros adquirentes, y que cabría extender al supuesto que prevé este artículo. Por otra parte, es conveniente que se fije con claridad el momento a partir del cual ha de contarse el plazo y prórrogas, ya sea el fijado en la enmienda u otro cualquiera.

Proponen nuevos apartados o párrafos las siguientes enmiendas:

Número 35 (G. P. Socialistas de Cataluña) se propone añadir un apartado 3 que diría: «El incumplimiento a que se refiere el párrafo anterior no impedirá el ejercicio del derecho de tanteo y el de retracto frente al adquirente de la finca»; con lo que trata de garantizar la reanudación, enervando los efectos ilícitos de una enajenación fraudulenta.

Número 165 (señor Díaz Fuentes), que propone intercalar un nuevo apartado, que sería el 2 (pasando el actual 2 al tercer lugar), con esta redacción:

«Al término de cualquier anualidad podrá el arrendador oponerse a la prórroga arrendaticia y recabar la devolución de la finca para el cultivo directo, al menos durante cuatro años, por sí o por alguno de sus descendientes mayores de diecisiete años en quien concurra la condición de emigrante retornado, siempre que haya realizado el correspondiente preaviso al arrendatario con seis meses de antelación».

Estimando que obvias razones de justicia y de interés social aconsejan facilitar la recuperación del disfrute por los emigrantes que regresan a su patria con objeto de dedicarse a la actividad agraria.

Número 281 (G. P. Comunista), que propugna el siguiente nuevo apartado 3:

«Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos conocerán en las cuestiones relativas a denegación de prórroga a que se refiere el apartado 1 en el marco de sus competencias».

Considerando que es una competencia lógica de las Juntas, que agilizará la resolución de los litigios.

La primera de las enmiendas contempla un supuesto que, a juicio de la Ponencia, ha de ser más bien objeto de la Ley de Protección de Tierras de Emigrantes.

En cuanto a la segunda, ya ha expresado la Ponencia su criterio de que, en caso de introducirse la figura de las Juntas Arbitrales, sus competencias pueden ir insertándose artículo por artículo o relacionarse en un solo precepto.

Al artículo 27

Según el apartado 1 de este precepto, el arrendador que se proponga oponerse a cualquiera de las prórrogas deberá comunicarlo al arrendatario con un año al menos, o con dos años a lo más, de anticipación.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que la comunicación sea «en forma fehaciente», pues considera necesaria una prueba documental.

También propugna «notificarlo fehacientemente» la enmienda número 221 (G. P. Socialista), que añade: «con expresión de la causa de la oposición», para garantía del arrendatario.

En cuanto a la enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) propone suprimir el inciso «o con dos años a lo más» y añadir, en cambio, que la oposición a las prórrogas ha de ser «de acuerdo con el artículo anterior»; aduciendo que esta adición puede aclarar más el artículo y que considera suficiente que el arrendador se lo comunique al arrendatario con un año de anticipación, pues mayor plazo podría provocar dejación de sus funciones en el arrendatario o ser un período demasiado imprevisible para el arrendador.

El artículo 11, 3, del Reglamento vigente exige simplemente notificación escrita con un año de antelación. En el caso de los arrendamientos protegidos es necesario ejercitar el desahucio (artículo 88 del Reglamento). Cuando se trata de arrendamientos especialmente protegidos, la notificación puede hacerse en cualquier forma, pero debe tener lugar con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del año agrícola correspondiente.

La Ponencia estima que las dos primeras enmiendas introducen precisiones que redundarían en beneficio de la seguridad jurídica.

La fijación de un plazo máximo parece ir dirigido a evitar fraudes, aunque si se introduce la notificación fehaciente perdería importancia.

El apartado 2 de este artículo dispone que, reconocida judicialmente la improcedencia de la prórroga y declarada en la misma vía la temeridad de la oposición al arrendatario, se le considerará poseedor de mala fe desde la fecha en que debió abandonar la finca.

La enmienda número 36 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone su supresión, que razona así:

Las consecuencias de esa concatenación de efectos (improcedencia de la prórroga-temeridad del arrendatario-posesión de mala fe) son fortísimas, especialmente en orden a las cosechas pendientes y a las levantadas, cuando socialmente todo arrendatario tiene el deber moral de oponerse al intento del arrendador de recuperar la tierra.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) atribuye el reconocimiento de la improcedencia de la prórroga a la «Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente» y a la declaración de temeridad a la vía judicial, con objeto de delimitar las competencias.

En cuanto a la enmienda número 221 (G. P. Socialista) puntualiza que no se trata de «oposición al arrendatario», sino de «oposición del arrendatario».

La Ponencia estima que debe tratarse de un error material, pues lo correcto es lo que dice la enmienda.

En cuanto a las demás cuestiones planteadas por las enmiendas debe recordar la Ponencia que:

- No existe en la legislación vigente ningún precepto similar al apartado 2 de este artículo.
- El Tribunal Supremo tiene declarado que hay mala fe en el arrendatario que continúa en la finca no obstante saber que había terminado el plazo de vigencia del contrato y haber sido requerido para que la dejara a disposición de su propietario, con lo que obligó a éste a ejercitar la acción con-

ducente para recabar la posesión de la misma.

— «El poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir, y sólo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa. Los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo no se abonarán al poseedor de mala fe, pero podrá éste llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión» (artículo 455 del Código Civil).

— La jurisdicción en materia de arrendamientos es la ordinaria, según los artículos 51 y concordantes del Reglamento.

Todo ello sin perjuicio de la decisión que la Comisión adopte sobre la admisión o rechazo de las enmiendas y que, en lo referente a la jurisdicción, habrá de estar en concordancia con el texto que en definitiva se dé al artículo 121.

Al artículo 28

El apartado 1 dispone que el arrendador, al terminar la duración pactada, podrá recuperar la finca sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de avisar con un año de antelación, al menos, cuando concurren en el contrato las circunstancias que relaciona en tres párrafos o subapartados.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) incorpora al párrafo inicial la primera de esas tres circunstancias, es decir, que la duración pactada sea al menos de dieciocho años, con objeto de «tipificar el contrato de arrendamiento rústico de larga duración».

Por su parte, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye «avisar» por «notificar fehacientemente», por ser término más jurídico y para la debida constancia.

Y la enmienda número 37 (G. P. Socialistas de Cataluña), para evitar dudas de interpretación, precisa al final de este apartado «cuando concurren en el contrato las tres circunstancias siguientes».

La Ponencia no ha encontrado antecedente alguno de este artículo en la vigente legislación arrendaticia. Las dos primeras enmiendas mejoran la redacción del precepto desde el punto de vista de la claridad y seguridad jurídica. En cuanto a la última, depende del número de circunstancias que en definitiva se mantenga.

El párrafo a) se refiere, como antes se ha expresado, a que la duración pactada sea al menos de dieciocho años.

La enmienda número 38 (G. P. Socialistas de Cataluña) eleva esa duración a treinta años, para que sea verdaderamente extraordinaria y haga merecer al contrato el calificativo de «larga duración».

La enmienda número 134 (G. P. Minoría Catalana), en la misma línea, fija la duración en veinticuatro años al menos, por estimar que lo lógico, en este caso, es que el contrato haya cubierto un espacio representativo del período empresarial de un agricultor, siendo más acorde con esa realidad un espacio de veinticuatro años que el de dieciocho.

En cambio, las enmiendas números 283 (señora Becerril Bustamante) y 245 (señor Tejada Lorenzo) reducen la duración mínima a doce años.

Se trata de una cuestión no técnica sobre la que la Ponencia no ha de pronunciarse.

Al párrafo b) no se han presentado enmiendas.

El párrafo c) exige que se autorice al arrendatario para ceder el contrato a título oneroso o gratuito a un tercero que sea profesional de la agricultura, sin más requisito que la notificación al arrendador.

La enmienda número 243 (señor Tejada Lorenzo) propone su supresión, por estimar que la facultad de cesión es excesiva y no guarda estrecha relación con el tema.

En cuanto a la enmienda número 209 (señor Estella Goytre) propone que se suprima la frase: «que sea profesional de la

agricultura», por coherencia con las demás enmiendas de dicho señor Diputado.

Ciertamente la facultad de cesión aparece en este precepto como una excepción a la orientación general del proyecto, que es contraria a los subarrendos y cesiones, excepción que no viene explicada en la exposición de motivos.

Al apartado 2, que exige que estos contratos consten por escrito, no se han formulado enmiendas. Convendría, no obstante, invertir el orden de sus dos frases como corrección de estilo.

El apartado 3 establece que, si al término del contrato no se recaba la finca por el arrendador, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años, y así sucesivamente, pudiéndose ejercitar, en su momento, el derecho de recuperación y el de traspaso tal como se configuran en el apartado 1, c), de este artículo.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que, si al término del contrato no se recaba la finca por el arrendador, «se entiende otorgado un nuevo contrato de arrendamiento tipo», porque entiende que lo lógico es que se apliquen las normas generales de la nueva ley.

Elevan, en cambio, la duración de las prórrogas a seis años la enmienda número 134 (G. P. Minoría Catalana) y a cinco la número 39 (G. P. Socialistas de Cataluña), ambas por congruencia con las que los mismos grupos han presentado al artículo 25, 2.

En cuanto a la enmienda número 245 (señor Tejada Lorenzo) se limita a suprimir la referencia al apartado 1, c), por haber propuesto antes la supresión de éste.

Evidentemente, la solución respecto de la duración de las prórrogas habrá de estar en consonancia con la que se fije en el artículo 25. También dependerá la suerte de la enmienda número 245 de la redacción que se dé al apartado 1 de este artículo 28.

Al artículo 29

Según este artículo, el partícipe de la finca arrendada podrá ejercitar independientemente, sobre la porción que se le

adjudique a consecuencia de la división, el derecho a la denegación de prórroga o continuar con el arrendamiento, disminuyéndose, en su caso, la renta en la proporción correspondiente.

La enmienda número 40 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que se sustituya por un precepto de sentido diametralmente contrario, pues en lugar de «podrá» dice «no podrá», y suprime la parte final relativa a la continuación en el arrendamiento.

El supuesto contemplado en este artículo había suscitado dudas que la doctrina y la jurisprudencia venían resolviendo en el sentido siguiente:

- Cuando la parte arrendadora se componga de varios condóminos, la mayoría podrá acordar y notificar la denegación de prórroga, aunque sea uno sólo el que luego ejercite la acción de desahucio.
- Mientras persista el condominio, el propósito de explotar directamente el fundo requiere, según algunos autores, acuerdo unánime de todos los condueños.
- En caso de comunidad de herederos, cuando se realice la división cada partícipe asumirá las obligaciones colectivamente contraídas en relación a los bienes, porque la determinación cuantitativa del derecho de cada partícipe o fijación de cuota exige tomar en consideración no sólo el valor de los bienes, sino las cargas que les afecten.

Se trata, por tanto, de una cuestión controvertida que cree la Ponencia que debe resolverse expresamente.

Al artículo 30

Dispone este precepto que el arrendador no podrá ser privado, cuando le corresponda conforme a lo dispuesto en la nueva ley, de su derecho a recuperar la finca más que por causa justificada de utilidad pública o interés social y previo pago del precio justo, determinado conforme a las

normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

La enmienda número 246 (señor Tejada Lorenzo) propugna su supresión, por considerar innecesaria, y origen de posibles confusiones, esta referencia a la expropiación forzosa de la finca arrendada, que ni siquiera se precisa exactamente si es tal, o si se trata de una prolongación excepcional del arrendamiento; y estima que los temas de expropiación forzosa ya tienen su regulación específica en la ley que regula esta institución y en la Ley de Fincas Mejorables.

En cuanto a la enmienda número 221 (G. P. Socialista) suprime la palabra «previo», por estimar que la indemnización no tiene por qué ser previa.

Se trata de un precepto que no tiene equivalente en la presente legislación arrendaticia. La Constitución (artículo 33, 3) dispone que «nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de acuerdo con lo dispuesto por las leyes»; pero no prejuzga sobre si dicha indemnización ha de ser o no previa.

Por tanto, la solución más coherente con el texto constitucional, a juicio de la Ponencia, sería sustituir «previo» por «mediante».

La enmienda número 210 (señor Estella Goytre) propone un nuevo artículo 30 bis, del siguiente tenor:

«Si varios arrendatarios de un mismo término municipal que tuvieran la condición de cultivadores directos y personales se pusieran de acuerdo para constituir una explotación colectiva, por cualquiera de los medios permitidos en Derecho, entre ellos mismos, o uniéndose con otros agricultores y ganaderos que sean propietarios, en todo o en parte, de las fincas que explotan, los diferentes contratos de arrendamiento se prorrogarán automáticamente, sin que cada uno de ellos pueda pasar, singularmente, de quince años, quedando automáticamente enervadas las facultades de los arrendadores para interrumpir las prórrogas, siempre que se acredite suficientemente la constitución de la explota-

ción colectiva y que se notifique a todos los arrendadores, respecto de los cuales cada uno de los arrendatarios conservará su propia vinculación obligatoria para los demás efectos del contrato, debiendo de observarse, además, las siguientes prescripciones:

1. La duración del contrato no podrá exceder de quince años, tomado en consideración singularmente, y al cumplirse dicho término el arrendador podrá disponer libremente de las fincas.

2. Cuando como consecuencia de la constitución de una explotación colectiva los arrendadores se vean perjudicados en sus facultades, reconocidas en los artículos precedentes, en la medida de la prórroga de los contratos tendrán derecho a un incremento de la renta, por años sucesivos, a razón de un 10 por ciento cada año, sin que pueda exceder del 50 por ciento».

Aduce como motivación que las prórrogas por aportación a una explotación comunitaria son un instrumento técnico necesario, acogido por el Derecho comparado, donde el llamado arrendamiento de recomposición haciendal es hoy un instrumento de reforma de estructuras.

El precepto que propone la enmienda no tiene equivalente en nuestra actual legislación arrendaticia, pues el capítulo VII del Reglamento de Arrendamientos Rústicos contempla, a juicio de la Ponencia, supuestos completamente distintos.

Se trataría de una novedad importante que no ha contemplado el proyecto, y que, de admitirse, habría de armonizarse con los demás preceptos de aquél.

La enmienda número 211 (señor Estella Goytre) propone una «Sección segunda: Fincas de aprovechamiento ganadero», integrada por un nuevo artículo 30 bis, 2, que diría así:

«Los arrendamientos de finalidad ganadera tendrán una duración mínima de seis años, sin derecho a prórroga alguna, pero a su terminación el arrendatario podrá continuar en el uso y disfrute de las fincas arrendadas por otro año, en virtud de tácita reconducción, y así sucesivamente

hasta que fuere requerido por el arrendador o propietario con un año de antelación.

Cuando una finca destinada a aprovechamiento ganadero con carácter principal tengan tierras cultivables que representen al menos la mitad de una unidad mínima de cultivo, sin perder por ello su carácter accesorio, la duración del contrato tendrá un mínimo de nueve años, sin derecho a prórrogas, aplicándose a su terminación la tácita reconducción, por años sucesivos, en los mismos términos del artículo anterior».

Se basa en que la problemática de las fincas de aprovechamiento ganadero es muy diferente de las de aprovechamiento agrícola, y que hay que contemplar también el supuesto intermedio entre ambos aprovechamientos.

La Ponencia ya ha tenido ocasión de exponer con anterioridad cuál es la legislación vigente sobre la duración de los arrendamientos de fincas ganaderas, por lo que, en aras de la brevedad, da por reproducida esa parte de su informe, así como las consideraciones que en su momento hacía sobre la trascendencia de separar la regulación de las fincas agrícolas y la de los ganaderos.

Al artículo 31

El apartado 1 de este artículo dispone que la renta se fijará en dinero y será la que estipulen las partes, sin perjuicio de su revisión en los términos establecidos en la nueva ley.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la última frase, desde las palabras «sin perjuicio», por esta otra: «dentro de lo que establece la presente ley en cuanto a límites de renta, actualización y revisión», y ello para clarificación jurídica.

El artículo 7.º del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dispone que la fijación de la renta anual en los contratos de arrendamientos rústicos quedará al arbitrio de las partes contratantes y deberá estipularse en una determinada cantidad de trigo (apartado 1), aunque no es causa

de nulidad fijarla en numerario o especie distinta del trigo, en cuyo supuesto habrá de convertirse a éste (apartado 3).

Es decir, ha venido rigiendo el sistema inverso al que adopta la nueva ley, cuyo apartado 2 —al que no se han formulado enmiendas— establece que cuando la renta se fija en especie cualquiera de las partes podrá exigir su conversión en dinero.

La Ponencia estima que la redacción propuesta por la enmienda número 281 no aclara la redacción del artículo.

Al artículo 32

Dispone este precepto que la renta se pagará por años, en la fecha pactada, y, en su defecto, con arreglo a la costumbre del lugar.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propugna su supresión, motivándola por coherencia con la enmienda presentada al artículo anterior.

El vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dispone:

«Artículo 13. El arrendatario está obligado: Primero. A pagar el precio del arriendo en los términos convenidos... Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo de pago, se verificará éste en el domicilio del arrendador o de su administrador o apoderado, o de la persona designada al efecto en el contrato, siempre que lo tenga dentro del término municipal en que radique la finca, y, no teniéndolo, ante el Juez Municipal, Comarcal o de Paz correspondiente, que admitirá la consignación, ateniéndose en todos los casos, en cuanto a la época de pago, a la costumbre del lugar».

Por su parte, el artículo 1.574 del Código Civil establece:

«Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo de pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1.171 —domicilio del deudor—, y, en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra».

La Ponencia entiende que es conveniente fijar el plazo y forma de pago de la

renta. Es más, como consecuencia de las enmiendas presentadas al artículo 2.º, 3, y para armonizar ambos preceptos, considera que debe introducirse en este artículo 32 un apartado 2 que regule el supuesto de que el precio del arrendamiento se fije en una cantidad alzada para toda la duración de éste.

Al artículo 33

Dispone este precepto que queda prohibido el pago anticipado de renta por más de un año, y que el arrendatario podrá reclamar el duplo de las cantidades indebidamente anticipadas si demostrase que el arrendador obró de mala fe.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone anteponer a este artículo un nuevo apartado que también podría ir como artículo 32 y diría así:

«Artículo 32. 1. El Ministerio de Agricultura establecerá anualmente tablas comarcales de rentas máximas y mínimas, atendiendo los productos dominantes en las comarcas y las circunstancias dominantes en la producción.

2. Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos podrán fijar, dentro de los límites establecidos por el Ministerio, topes máximos y mínimos de renta adecuados a la comarca de su competencia».

Motivándolo por coherencia con la enmienda del mismo Grupo Parlamentario al artículo 31.

La legislación vigente no contiene ningún precepto similar al propuesto por la enmienda, aunque prevé la posibilidad de someter el contrato antes de su formalización o en el momento de ésta al Juez municipal o comarcal competente para que declare si la renta es o no abusiva (artículo 7.º, apartado 8, del Reglamento); en caso de no utilizarse esa posibilidad, cabe la revisión de renta durante la vida del contrato por los trámites que establece el artículo 7.º del Reglamento.

La Ponencia estima que la fijación de esos topes máximos y mínimos sería, con los datos de que actualmente se dispone, difícil y con amplios márgenes de error.

Al artículo 34

No se han formulado enmiendas a este artículo, que establece el lugar de pago de la renta en defecto de pacto.

Al artículo 35

Los apartados 1 y 2 de este artículo, a los que no se han presentado enmiendas, establecen el derecho del arrendador a exigir al arrendatario las cantidades que por disposición legal sean repercutibles, y que el impago de estas cantidades equivaldrá al impago de la renta.

El apartado 3 dispone que el derecho a repercutir caducará al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

La enmienda número 247 (señor Tejada Lorenzo) sustituye «caducará» por «prescribirá», estimando más razonable la prescripción que la caducidad.

El Reglamento de Arrendamientos Rústicos, que trata la repercusión de incrementos en virtud de disposiciones legales, nada dice acerca de la prescripción ni de la caducidad, por lo que la doctrina entendía aplicable, para la prescripción del derecho a reclamar, el plazo común de quince años que para las acciones personales señala el artículo 1.964 del Código Civil, y para los incrementos no reclamados, una vez concedido o aceptado el derecho a hacerlos efectivos, el de cinco (artículo 1.966 del mismo Código).

La Ponencia estima, en principio, que la caducidad puede contribuir a una mayor seguridad jurídica.

Al artículo 36

Previene la posibilidad de que el arrendatario repercuta sobre el arrendador una parte del seguro de cosecha.

Propugnan su supresión las enmiendas números 41 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 292 (señor González Delgado). La primera, por estimar que el artículo restringe la libertad empresarial del arrendatario al limitarle la asunción del riesgo; y la segunda, por entender que equivale a con-

vertir al arrendador en copartícipe de los riesgos de una cosecha que no le pertenece y hacerle ayudar al arrendatario a prevenir el valor de su cosecha, sin que, en cambio, la ley establezca un medio de garantía del cobro de la renta a que tiene derecho el arrendador, salvo en el supuesto de que se produzca el hecho fortuito, por ser éste el supuesto contemplado en el artículo 44, párrafo 1; añadiendo que la redacción del artículo se presta a que el arrendatario exagere la suma total asegurada.

En la actualidad el artículo 8.º, 5, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos dispone:

«Tanto el arrendatario como el propietario podrán, recíprocamente, compelerse para asegurar las cosechas contra dichos riesgos —casos fortuitos asegurables—, debiendo el arrendador en tal caso satisfacer la prima correspondiente a la cantidad que perciba como renta y el arrendatario el resto, sin que el pago de las primas pueda afectar en nada a los plazos y condiciones de percepción de renta».

Al apartado 1, que establece el derecho a repercusión y la forma de determinar la parte repercutible, se han presentado dos enmiendas:

La número 220 (señor Bermejo Hernández), que sólo permite la repercusión cuando el arrendatario tenga que asegurar obligatoriamente la cosecha, de acuerdo con la Ley de Seguros Agrarios, por entender que sólo en este supuesto sería justo repercutir una parte de prima hacia el arrendador.

Y la número 248 (señor Tejada Lorenzo), que limita la repercusión a los casos en que la renta se pague en especie y signifique una parte de la producción, por estimar que sólo cuando el arrendador asuma parte del riesgo de producción cabe pretender que repercuta en él el precio del seguro.

La Ponencia ya ha hecho referencia a la situación legal vigente. No le corresponde pronunciarse sobre las cuestiones de fondo que plantean las enmiendas, por lo que se limita a apuntar que, en caso de mantenerse el precepto, conviene sustituir

«cosecha» por «producción», que es un término más amplio.

El apartado 2 dispone que el arrendador podrá requerir al arrendatario para que, de modo permanente o temporal, asegure la cosecha, en las condiciones a que se refiere el párrafo anterior, contra riesgos determinados, ordinariamente asegurables. Transcurridos treinta días desde el requerimiento, perderá el arrendatario el derecho de reducción o exoneración de la renta cuando la pérdida acaeciera por los riesgos señalados en el mismo.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade entre «podrá requerir» y «al arrendatario» la palabra «fehacientemente» para constancia de dicho requerimiento.

La legislación arrendaticia actual no tiene ningún precepto que contemple la forma en que ha de hacerse el requerimiento en esta materia. A juicio de la Ponencia es conveniente precisarlo.

Al artículo 37

Según este artículo, para resolver las cuestiones a que da lugar la fijación de renta, su actualización o su revisión, se estará a lo que dispone el párrafo 2 del apartado 3 del artículo 121 (resolución de la Cámara Agraria, con posible reclamación ante los Tribunales).

La enmienda número 37 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone la supresión del artículo, como consecuencia de la modificación que propugna para el artículo 121, apartado 3.

Por su parte, la enmienda número 135 (G. P. Minoría Catalana) propone que dichas cuestiones sean resueltas por las Juntas Arbitrales, sin perjuicio de posteriores reclamaciones ante los Tribunales. Alega que la normativa que regula las Cámaras Agrarias no permite a estas funciones ejecutivas, y que la creación de Juntas Arbitrales de ámbito comarcal, por su proximidad a los problemas que pueden plantearse entre arrendador y arrendatario, parece la solución más adecuada.

La Ponencia ya ha expuesto con anterior-

idad cómo en la legislación vigente hasta ahora la competencia para resolver estas cuestiones está atribuida a los Jueces y Tribunales de la jurisdicción ordinaria. La solución que se dé a esta cuestión, que es evidentemente de fondo, habrá de estar en función de la redacción definitiva del artículo 121.

Al artículo 38

El apartado 1 de este precepto faculta a las partes para acordar la actualización de la renta por referencia, para cada vencimiento, al último Índice Anual de Precios percibidos por el agricultor establecido por el Ministerio de Agricultura para los productos agrícolas en general o para alguno o algunos de los productos principales de que sea susceptible la finca, atendidas sus características y la costumbre de la tierra.

La enmienda número 43 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye el texto del apartado por este otro:

«Podrá acordarse por las partes la actualización de la renta cada cinco años por referencia al valor de la finca computado a efectos del impuesto sobre el patrimonio. Siempre, el incremento del arrendamiento que se origine no podrá exceder del 25 por ciento del arrendamiento vigente. De los dos cómputos prevalecerá el de menor cuantía».

Como motivación expone que las posibles actualizaciones de la renta y sus índices deben fundamentarse siempre sobre el elemento esencial que sustenta la naturaleza jurídica del arrendamiento: la tierra.

En cambio, la enmienda número 137 (G. P. Minoría Catalana) se limita a añadir al texto del proyecto: «Para una mejor aplicación de este artículo, el Ministerio de Agricultura facilitará dicho índice a nivel provincial».

Razonando que para ciertos productos agrícolas las diferencias entre provincias son a veces notables, y que un elemento básico de la renta es la finca, que está en una zona determinada; nada más lógico, en consecuencia, que establecer la actua-

lización de la renta en función de las variaciones que ocurren en el entorno provincial.

Como es sabido, en la legislación vigente no hay ningún precepto que prevea la actualización de la renta con arreglo a índices, pues dicha actualización resulta automáticamente de las variaciones del precio del trigo.

En cuanto a la primera enmienda, su aceptación podría suponer una diferencia entre los propietarios personas físicas, sujetos al impuesto sobre el patrimonio, y los propietarios personas jurídicas, que no estarían en dicha situación y no podrían actualizar la renta.

Por lo que respecta a la segunda, el problema puede radicar en la inexistencia, hoy por hoy, del mecanismo necesario para elaborar a nivel provincial el índice anual de precios percibidos por el agricultor.

El apartado 2 previene que del mismo modo, tratándose de fincas cuyos principales productos sean ganaderos, podrá también referirse la actualización al índice de los precios de algún o algunos de los productos.

La enmienda número 44 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone su supresión, fundamentada en que «la indicación propuesta no es un índice de arrendamiento».

Evidentemente, esta enmienda está en relación con la número 43, por lo que parece lógico que siga la misma suerte de aquélla.

Al artículo 39

Establece este precepto que cualquiera de las partes podrá, en defecto de acuerdo, solicitar del Juez que añada al contrato la cláusula de actualización que corresponda conforme a los criterios señalados en el artículo anterior y previo el procedimiento previsto en el párrafo 2 del apartado 3 del artículo 121.

La enmienda número 45 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone suprimirlo, por estimar que dicho artículo desvirtúa la naturaleza del contrato de arrendamiento, que es para un período determinado.

En cuanto a las enmiendas números 141 (G. P. Minoría Catalana) y 281 (G. P. Comunista) sustituyen el procedimiento del artículo 121 por la intervención de la Junta Arbitral, con carácter previo a la intervención del Juez (G. P. Minoría Catalana) o en sustitución de ésta (G. P. Comunista).

Sobre la cuestión planteada por las dos últimas enmiendas ya ha manifestado su criterio la Ponencia.

En cuanto a la posibilidad de solicitar del Juez que añada al contrato una cláusula de actualización, no toca pronunciarse a la Ponencia, que se limita a puntualizar que la actualización de la renta no afecta a la duración del arrendamiento, ni a la naturaleza jurídica de unos arrendamientos que, por su especialidad, están sometidos a una legislación que se impone en muchos extremos a la autonomía de la voluntad de las partes.

Al artículo 40

Dispone este artículo que, transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la revisión de la renta por ser ésta superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas.

La enmienda número 46 (G. P. Socialistas de Cataluña) propugna su supresión, por las mismas razones que la del artículo 39.

También pide la supresión la enmienda número 249 (señor Tejada Lorenzo), afirmando que de mantenerse se consagraría el principio de inseguridad jurídica, y que qué sería del tráfico comercial si esta posibilidad se hiciera extensiva a otros aspectos de la vida económica.

El artículo 7.º, 6, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dispone:

«Cualquiera de las partes contratantes, una vez transcurrido un año agrícola desde la vigencia del contrato, podrá acudir al Juez o Tribunal competente en demanda de que se revise la renta pactada y que se fije la que en lo sucesivo ha de ser satisfecha».

Tan sólo se exceptúan, como ya ha tenido ocasión de exponer la Ponencia, los que en el momento de su formalización o previamente hubieran sido sometidos por ambas partes al conocimiento y aprobación del Juez municipal o comarcal competente.

La razón está en el carácter tuitivo de esta legislación especial que se sobrepone a la voluntad de las partes, por la trascendencia social que tienen los arrendamientos rústicos. Si esas características justifican o no el mantenimiento de la posibilidad de revisión, es cuestión en la que no ha de entrar la Ponencia.

Al artículo 41

Puntualiza este precepto que en las revisiones de renta no se tendrán en cuenta los incrementos de producción imputables a la iniciativa del arrendatario o las mejoras cuyo costo hubiera él anticipado.

La enmienda número 47 (G. P. Socialistas de Cataluña) postula su supresión, por las mismas razones que le llevan a propugnar la de los dos anteriores.

El artículo 21, 5, del Reglamento vigente dispone que «si la mejora útil se realiza por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, no habrá lugar a aumento ni disminución de la renta estipulada...». Naturalmente, la supresión o no de este precepto dependerá de lo que se decida respecto de los anteriores.

Al artículo 42

No se han presentado enmiendas a este artículo, que dispone que la revisión de renta sólo tendrá efecto respecto de los vencimientos posteriores a la demanda.

Al artículo 43

Tampoco se han presentado enmiendas a los apartados 1 y 2 que tiene este artículo en el proyecto.

Propone la adición de dos nuevos apartados, que serían el 3 y el 4, la enmienda número 212 (señor Estella Goytre). Esos

nuevos apartados serían del siguiente tenor:

«3. En cualquier caso, acordada la revisión de la renta judicialmente, no podrá instarse nueva revisión hasta transcurridos tres años de la resolución pertinente».

«4. En las revisiones de renta no se tendrán en cuenta los incrementos de producción debidos a la iniciativa del arrendatario, o las mejoras cuyo costo hubiere anticipado».

Afirma que el nuevo apartado 3 se justifica por razones de seriedad y seguridad jurídica, y el 4 también por razones de equidad; y que funcionan a contrario en el supuesto de que el arrendador haya invertido en mejoras, que es objeto de tratamiento en otro lugar.

Respecto de las cuestiones suscitadas por el nuevo apartado 3 propuesto, el Reglamento vigente dispone en el artículo 7.º:

«10. Dictada resolución firme, no podrá solicitarse revisión por ninguna de las partes hasta que haya transcurrido el plazo contractual del arrendamiento».

«11. No obstante lo establecido en el párrafo precedente, el acreedor o tercero licitador de una finca en virtud de procedimiento judicial tendrá derecho a pedir la revisión de la renta dentro del año siguiente a la fecha de la adquisición».

«12. Obtenida una prórroga por la sola voluntad del arrendatario, durante el transcurso de la misma aquél no tendrá derecho a pedir división de la renta, salvo lo dispuesto en el artículo 8.º de este Reglamento. Únicamente se entenderá obtenida la prórroga por la sola voluntad del arrendatario, a estos efectos, cuando aquélla se decrete, no obstante la oposición del arrendador».

En cuanto al nuevo apartado 4 que propone la enmienda, es reproducción casi literal del artículo 41 del proyecto, cuyo antecedente legislativo ya expuso la Ponencia. En realidad, su inclusión en la enmienda se debe a haberse formulado ésta cuando aún no se había publicado el artículo 41.

La exigencia de un plazo entre revisiones no es un problema técnico sino de criterio

legislativo. El proyecto parece haberse basado en la exigencia de que exista una lesión superior al 15 por ciento de la renta justa para no considerar necesario ese plazo.

Al artículo 44

De acuerdo con este artículo procederá la reducción e incluso la exoneración de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor se perdiere, antes de terminar la recolección, más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca, sin computar en la pérdida aquellos por los que el arrendatario haya recibido indemnización y habida cuenta, en su caso, de la repercusión a que se refiere el artículo 36.

La enmienda número 250 (señor Tejada Lorenzo) propone la supresión del precepto por entender que toda actividad económica presume la asunción de un riesgo, y que lo previsto en los artículos 44 y 45 del proyecto crearía un gran número de problemas y sin ningún beneficio. ¿Quién fija, dice, la cuantía de la cosecha perdida? ¿Se puede imaginar esta situación en otro tipo de arrendamiento, como por ejemplo el de locales de negocio?

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) mantiene en cambio el precepto, sustituyendo:

- «más de la mitad de» por «más del tercio de»;
- «sin computar... (hasta el final del párrafo)» por «la renta se reducirá en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, teniéndose siempre en cuenta, al estimarles, la indemnización recibida».

Cambios que funda en la conveniencia de proteger al arrendatario y concretar cuál es la reducción de renta.

Este artículo 44 viene a sustituir al artículo 8, apartados 1 a 4, del Reglamento vigente, que dice:

1. La renta anual concertada deberá ser reducida, y aun condonada totalmente

a petición del arrendatario, cuando en casos fortuitos extraordinarios no asegurables, tales como la langosta, guerra, inundación insólita, terremoto y otros semejantes, se pierda total o parcialmente la cosecha del año.

2. La reducción parcial será proporcional a la disminución que por tales causas hubiera sufrido la producción normal de la finca.

3. Podrá asimismo ser reducida hasta el límite del 50 por ciento cuando por casos fortuitos ordinarios, no asegurables, de sequía o helada, se produzca la pérdida total de todas las cosechas del año.

4. El derecho establecido en los apartados anteriores existirá aunque los frutos perdidos se encontrasen separados de su raíz o tallo, siempre que no hayan salido de la finca arrendada ni hayan transcurrido quince días desde que fueron recolectados».

La Ponencia estima que, caso de mantenerse el precepto, sería conveniente precisar: a) que el momento de la pérdida tiene que ser anterior a que finalicen todas las operaciones de recolección, y no está entendida en sentido estricto; b) el porcentaje de reducción de la renta, según los criterios explicitados en la enmienda 281.

Al artículo 45

Dice este artículo que para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de reducción o exoneración, es necesario que notifique cuanto antes el siniestro al arrendador, si éste no lo conociere, y que actúe con diligencia a fin de conseguir, en su caso, la efectividad de cualquier indemnización a que pudiera haber derecho.

La enmienda número 250 (señor Tejada Lorenzo) propugna la supresión del precepto, por las razones ya expuestas al informar el artículo 44.

En cuanto a la enmienda número 221 (G. P. Socialista), trata de establecer las debidas garantías para el arrendador, en caso de siniestro, sustituyendo el texto del proyecto por este otro:

«Para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de reducción o exoneración, es necesario se notifique fehacientemente en el plazo de treinta días desde el siniestro al arrendador, y que actúe con diligencia a fin de conseguir, en su caso, la efectividad de cualquier indemnización a que tuviera haber derecho».

El artículo 8.º, apartado 6, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos ha regulado hasta ahora esta materia en la siguiente forma:

«Para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de reducción o condonación que se le concede en el presente artículo, será necesario que haya notificado en forma auténtica al arrendador o a la persona designada en el contrato para oír notificaciones el suceso fortuito dentro de los ocho días siguientes al en que haya acaecido. La notificación podrá hacerse por escrito duplicado, uno de cuyos ejemplares, firmado por la persona a quien se haya hecho la notificación, quedará en poder del arrendatario; si el notificado se negare a firmar, podrán hacerlo dos testigos presenciales de la notificación».

La Ponencia entiende que, de no suprimirse el precepto, sería conveniente introducir en el mismo las precisiones propuestas por la enmienda número 221.

Al artículo 46

No se han presentado enmiendas a este artículo, que regula el derecho a reducción de renta por menoscabo o deterioro de la finca.

Al artículo 47

Su apartado 1 establece que arrendador y arrendatario están obligados a tolerar la realización de las obras, reparaciones o mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

La enmienda número 138 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «tolerar» por «permitir», entendiéndose que este término tiene

un sentido jurídico más concreto, ya que, según el diccionario de la Real Academia, «tolerar» tiene también la acepción de «permitir algo que no se tiene por lícito, sin aprobar expresamente», y, lógicamente, los gastos y mejoras a realizar deben reunir como primera condición la de ser lícitos.

El artículo 13 del Reglamento vigente dice en su artículo 13 que «el arrendatario está obligado: ... Quinto. A tolerar las obras y reparaciones expresadas en el número anterior —todas las que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca—, así como las mejoras obligatorias y útiles a que se refieren los artículos 21 y 22». Este último dispone que «en ningún caso el arrendador ni el arrendatario podrán realizar por sí mismos mejoras útiles en la finca arrendada; pero éstas podrán llevarse a efecto por iniciativa de uno u otro, previo acuerdo de ambas partes o, en su defecto, mediante la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente (ap. 1). Cuando la finca en que traten de ejecutarse las mejoras se halle sujeta a usufructo, no podrán realizarse sin la conformidad expresa del nudo propietario, procediendo en caso de discordia como ordena el párrafo anterior (ap. 2)».

La Ponencia entiende que el término permitir expresa mejor el sentido del precepto.

Al apartado 2, que trata de la época en que han de hacerse las reparaciones o mejoras, no se han presentado enmiendas.

Propone la adición de un nuevo apartado 3, la enmienda número 281 (G. P. Comunista), con el siguiente texto:

«En el caso de mejoras realizadas por el arrendador y, no obstante lo determinado por el apartado 2 del presente artículo, el arrendatario recibirá la justa indemnización por las molestias ocasionadas por aquéllas, correspondiente a las Juntas arbitrales de arrendamientos rústicos la determinación de la cuantía, previo informe del IRYDA».

Argumentando que es justa una compensación por posibles transformaciones ocasionadas en la explotación.

La Ponencia estima que el supuesto contemplado en la enmienda está regulado ya en los artículos 46 y 58, 1, por lo que parece innecesaria la introducción del nuevo apartado, sin perjuicio de lo que en definitiva acuerde la Comisión.

Al artículo 48

Dispone este artículo que incumben al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por ley o resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse precisamente sobre la finca arrendada, a salvo lo que especialmente se disponga en la ley o resolución que imponga las obras, mejoras o inversiones.

La enmienda número 284 (señora Becerril Bustamante) propone que se añada este segundo párrafo:

«De llevarse a cabo alguna mejora o inversión, a tenor de lo previsto en el párrafo anterior, el arrendador podrá hacer uso del derecho de revisión de la renta en la forma y trámite que se regulan en esta ley, salvo que la resolución firme se haya dictado como consecuencia de lo que prevén los artículos 52 y 53».

Considera que por las disposiciones o resoluciones que consigna el artículo es obligado, para el arrendador, llevar a cabo obras, mejoras o inversiones, pero estima también que no debe ser a costa exclusiva de dicho arrendador, o al menos sin compensación alguna para éste y con el beneficio consiguiente para el arrendatario y su disfrute de la finca. De ahí que haga excepción del supuesto en que la obligación le venga impuesta al arrendador por resolución judicial una vez acreditada, como regula el artículo 52, la necesidad de tales obras, mejoras o inversiones, a fin de mantener la finca en estado de servir para el aprovechamiento y explotación.

Actualmente «las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso de la finca conforme a lo pactado serán de cuenta del arrendador, y no darán derecho a la elevación de renta, cualquiera que sea su coste» (artículo 19, 1, del Reglamento). También «las mejoras obli-

gatorias serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a elevación de la renta si no producen aumento en los rendimientos de la finca. Si lo produjesen, el aumento de aquélla será proporcional al de éstos» (artículo 21, 1, del mismo texto legal).

La Ponencia entiende que el sentido del proyecto es distinguir entre las obras, reparaciones o mejoras impuestas (artículos 48 y 49), las necesarias (artículos 52 y siguientes), las útiles y sociales (artículos 57 y siguientes) y las suntuarias (artículo 69), con tratamiento distinto en cuanto a la posibilidad de elevar la renta.

Al artículo 49

Sienta este precepto que incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrícola.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone su supresión, por considerarlo innecesario.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), sugiere sustituir «impuestas» por «correspondientes», de acuerdo con la idea de que el arrendatario debe ser el auténtico empresario agrícola.

Este artículo es, a juicio de la Ponencia, complemento del anterior. En aquél se contemplan las obras, mejoras e inversiones impuestas por razón de la propiedad de la finca; en éste, las que se impongan en atención a la explotación o empresa agrícola como tal.

Al artículo 50

Faculta este artículo al arrendatario para hacer desaparecer las paredes, vallados, setos vivos o muertos, acequias u otras formas de cerramientos o cercado de la finca arrendada, si separan dos o más fincas que estén sujetas a una explotación, siempre que, de no contar con el consentimiento del propietario, garantice suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que hagan indiscutibles los linderos.

La enmienda número 251 (señor Tejada Lorenzo) sustituye «garantice suficientemente, a juicio del IRYDA» por: «la realización de dichas obras no represente un coste superior a un año de renta, se presente presupuesto detallado de las mismas, suscrito por Perito competente, en el que debería constar asimismo el coste de la reconstrucción referido al tiempo de la finalización del contrato y afiance suficientemente al arrendador».

Como justificación afirma que las obras a que se refiere este artículo sólo se pueden realizar cuando el coste de las mismas no excede del equivalente a un año de renta; ya que hoy día el derribo de paredes, vallados o cercados es de coste muy elevado y su reconstrucción el día de mañana lo puede ser mucho más, e incluso imposible por no encontrar personal adecuado para dichos trabajos.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que se sustituya «del IRYDA» por «de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente», por estimar que no se trata de una competencia exclusivamente técnica.

Por su parte, la enmienda número 48 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después de IRYDA, «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Constitución.

En cuanto a la enmienda número 293 (señor González Delgado), propone añadir un apartado que diga:

«En todo caso, el arrendatario conservará la finca arrendada, según uso y costumbre de buen labrador».

Ya que se considera de estricta justicia que, quien usa una cosa ajena, tenga la obligación de conservarla como si fuese propia.

El artículo 13 del Reglamento vigente dispone que «el arrendatario está obligado... Sexto. A devolver la finca al concluir el arriendo tal como la recibió, con sus accesiones, salvo lo que se hubiere menoscabado por causa inevitable. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de ser arrendada se presupone que el

arrendatario la devolvió en buen estado, salvo prueba en contrario. El arrendatario se hará responsable del deterioro que tuviere la finca arrendada cuando el arrendador pruebe haberse ocasionado por culpa o negligencia de aquél».

La Ponencia ya ha expresado con anterioridad su criterio respecto de las enmiendas que introducen referencias a las Juntas Arbitrales o a los organismos de las Comunidades Autónomas similares al IRYDA.

En cuanto a los requisitos planteados por la enmienda número 251, se limita a observar que una estimación de coste de reconstrucción referida a un momento futuro, que puede ser varios años posterior, resultaría imposible o demasiado aleatoria.

También ha de destacar que el contenido de la enmienda número 293 está, a su juicio, recogido en el artículo 1.º, 2 y en el 75, 1 (5.ª).

A los artículos 51 y 52

No se han presentado enmiendas a estos artículos.

Al artículo 53

Dispone este artículo que cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizados cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación y el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone su supresión, por estimar que en cualquier caso el arrendatario debe garantizar la conservación de la finca.

En cambio, la enmienda número 224 (señor González García) propone esta redacción:

«Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizados, cuya reparación tenga un coste su-

perior a una anualidad de renta, estará obligado el arrendador a dicha reparación, y caso de no tener medios económicos probados para llevarla a cabo, tendrá derecho prioritario a las ayudas económicas estatales que para fines catastróficos se estipulen».

Con ella trata de evitar que se produzca un abandono de patrimonio agrícola nacional.

El artículo que la Ponencia está informando es reproducción literal del artículo 31, 3, del Reglamento vigente.

No corresponde a la Ponencia pronunciarse sobre la procedencia de resolver en uno u otro sentido las cuestiones de fondo planteadas por las enmiendas. Tan sólo se interroga sobre si el derecho prioritario a las ayudas económicas estatales para acontecimientos catastróficos sería suficiente para asegurar al arrendador la disposición de los medios necesarios.

Al artículo 54

El apartado 1 de este artículo dispone que si, requerido el arrendador, no realizara las obras a que se refiere el artículo 52, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, resolver el contrato, obtener una reducción de la renta proporcional a la de la productividad de la finca, o realizarlas por cuenta propia, pudiendo reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, siempre que en este último caso obtenga informe favorable del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone suprimir este apartado, pasando su texto a constituir el artículo 53, con las siguientes modificaciones:

- Sustituir «judicialmente» por «ante la Junta arbitral de arrendamientos rústicos».
- Añadir «tras informe del IRYDA», después de «productividad de la finca».

- Sustituir desde «obtenga...» por «obtenga informe favorable de la Junta arbitral de arrendamientos rústicos sobre la necesidad y del IRYDA sobre el importe de las obras».

El apartado 2 quedaría como artículo 54.

Aparte de ser la consecuencia de la presentada al artículo anterior, funda esta enmienda la atribución de competencia a las Juntas en la conveniencia de agilizar trámites.

La enmienda número 225 (señor González García) propone dividir este apartado en dos, que quedarían redactados así:

«1. Si requerido el arrendador, no realizara las obras a que se refiere el artículo 52, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente o realizarlas por cuenta propia, pudiendo reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, siempre que obtenga en este caso informe favorable del IRYDA.

2. Cuando ni el arrendador ni el arrendatario hayan podido realizarlas, por falta de medios económicos probados, ni por haber recibido las ayudas estatales que para tales fines se estipulen, tendrá opción el arrendatario para resolver el contrato o para obtener una reducción de la renta proporcional a la de la productividad de la finca».

Afirmando que con ello se concede prioridad a que la finca esté acondicionada para la producción y a que arrendatario y arrendador se solidaricen con el problema.

La enmienda número 252 (señor Tejada Lorenzo) sustituye la última frase desde «siempre que...» por esta otra: «siempre que recaiga sentencia judicial sobre la necesidad e importe de las obras»; ya que no cree conveniente admitir otra vía que la judicial para compeler a una de las partes al cumplimiento de las obligaciones.

La enmienda número 133 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «informe favorable del IRYDA» por «decisión favorable de la Junta Arbitral». Dice la justificación que a lo largo de varias enmiendas, el grupo se ha pronunciado sobre la necesidad de que

sea la Junta Arbitral la que resuelva en primera instancia cuestiones que plantea la aplicación de la ley. Confiar, como hace el proyecto de ley, esta misión, en el caso concreto de este artículo, al IRYDA le parece un gran error, ya que ciertos gastos necesarios a realizar pueden presentar aspectos que no deben ser atribuidos a la competencia del IRYDA.

Por su parte, la enmienda número 49 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después del informe favorable del IRYDA, «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», de acuerdo, afirma, con lo establecido en el capítulo III de la Constitución.

El apartado que la Ponencia está informando tiene como antecedente el artículo 19, 2, del Reglamento vigente, que dice:

«Si el arrendador no lo realizare —las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso de la finca conforme a lo pactado— el arrendador podrá optar por compelerle a ello judicialmente, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca».

La Ponencia cree innecesario reiterar lo ya expresado en relación con las referencias a las Juntas Arbitrales o a los organismos de las Comunidades Autónomas.

En cuanto a la enmienda número 225, introduce un factor de inseguridad en la determinación de las circunstancias que permitan una resolución de contrato, dejando éste expuesto a que sea resuelto cuando no haya crédito, e impondría al arrendatario la obligación de buscar o pedir crédito, en caso de no contar con otros medios.

Al apartado 2, que faculta al arrendatario para reclamar además indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del arrendador, no se han presentado enmiendas.

Al artículo 55

Dispone este artículo que si se trata de reparaciones tan urgentes que no pudiera, sin daño inminente o grave incomodidad,

esperarse el resultado del requerimiento, podrá el arrendatario realizarlas inmediatamente, con derecho de reintegro y sin perjuicio del que le asiste para compensar su importe con las rentas que vayan venciendo, siempre que obtenga en este último caso el informe favorable del IRYDA a que se refiere el artículo anterior.

Las enmiendas números 50 (G. P. Socialistas de Cataluña), 136 (G. P. Minoría Catalana), 253 (señor Tejada Lorenzo) y 281 (G. P. Comunista) modifican la última parte del artículo para ponerla en concordancia con las variaciones que proponen los mismos enmendantes para el artículo precedente.

No hay antecedente de este artículo en la vigente legislación arrendaticia.

Parece innecesario que la Ponencia repita criterios ya expuestos con anterioridad. No obstante, ha de observar que el proyecto no parece expresar con claridad si, en el supuesto contemplado en este artículo, es decir, el de reparaciones que no pueden esperar, el informe favorable del IRYDA ha de ser previo, o, como parece más lógico, puede ser posterior a la realización de las obras y anterior a compensar el importe de éstas con las rentas que vayan venciendo. En cualquier caso convendría aclararlo.

Al artículo 56

Dispone que las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligente producido por el arrendatario o por personas que trabajen en la finca bajo su dependencia, serán de su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la causa quinta del artículo 75.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone suprimir «sin perjuicio de lo dispuesto en la causa quinta del artículo 75», por coherencia con la enmienda presentada a éste.

El inciso que la enmienda propone suprimir obedece, a juicio de la Ponencia, al propósito de evitar que el arrendatario pueda intentar descargar su responsabilidad en las personas que trabajen bajo

su dependencia y, por otra parte, tiene la finalidad de diferenciar la reparación de los daños, que procede en todo caso según este artículo, de la acción de desahucio que podrá ejercitarse o no de acuerdo con el artículo 75.

Al artículo 57

El apartado 1 define las mejoras útiles diciendo que son las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo durable (sic), su producción y, por tanto, su valor.

La enmienda número 146 (G. P. Minoría Catalana) propone una nueva redacción en la que se refunden este apartado y el siguiente, que en la sistemática del proyecto se refiere a las mejoras de carácter social.

Estima el Grupo Parlamentario enmendante que la frontera entre lo útil y lo social es difícil de definir, pues en el terreno agrario la mayor parte de las veces lo útil es social y viceversa. No ve, por tanto, la necesidad de distinción entre mejoras útiles y sociales que hace el proyecto de ley.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la expresión «su producción» por: «su rentabilidad», que a su juicio define más justamente la motivación o fin de la mejora.

La enmienda número 51 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye «durable» por «duradero» y añade al párrafo la siguiente frase: «Quedando incluidas en este concepto las construcciones y mejoras de las estabulaciones ganaderas». Con la finalidad de clasificar la extensión de la Ley de Arrendamientos Rústicos en aquellas regiones esencialmente agropecuarias.

El artículo 20, 3, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos define como mejoras útiles «las que, sin estar incluidas en el grupo anterior —mejoras obligatorias—, produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor».

La Ponencia considera: a) que es conveniente distinguir entre las mejoras útiles, que es una figura tradicional, y las

mejoras de carácter social, que introduce el proyecto; b) que la finalidad económica de las mejoras útiles quedaría concretada con más amplitud si se tuviesen en cuenta no sólo la producción y el valor, sino la rentabilidad, pues no son términos equivalentes; c) que es más correcto el término «duradero»; y d) que no es conveniente, desde el punto de vista de la técnica legislativa, consignar un solo ejemplo, entre los muchísimos posibles.

El apartado 2 clasifica como mejoras de carácter social las que, quedando igualmente incorporadas a la finca, faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores, puntualizando que estarán sujetas al mismo régimen que las útiles.

La enmienda número 146 (G. P. Minoría Catalana) refunde, como antes se dijo, este apartado con el anterior, y, como número 2, introduce un nuevo apartado diciendo que «son mejoras complementarias aquellas que, ajenas al fin principal de la finca arrendada, pueden servir para aumentar la viabilidad de la explotación». Se basa en que la ley debe recoger este tipo de mejoras y regularlas, pues su realización puede proporcionar unos ingresos complementarios tanto al cultivador como al propietario.

En cuanto a la enmienda número 52 (G. P. Socialistas de Cataluña), añade al apartado 2 del proyecto: «... y también tendrán el mismo carácter, las mejoras efectuadas en las viviendas». Está dirigida a clasificar la extensión de la Ley de Arrendamientos Rústicos en aquellas regiones que la naturaleza del arrendamiento comporta el hábitat del agricultor.

El Reglamento de Arrendamientos Rústicos vigente no contempla la figura de las mejoras de carácter social, ni las complementarias, ya que, al estimar útiles las que aumenten el valor de la finca, tanto si entrañan aumento de la producción como si no, viene a incluir en este grupo las de carácter social y las complementarias.

La Ponencia entiende que las mejoras que la enmienda número 146 llama complementarias tendrían que ser clasificadas

como útiles de acuerdo con el proyecto, pues éste no distingue entre las ajenas al fin principal o las demás.

En cuanto a las mejoras efectuadas en las viviendas, pueden ser o bien de mero lujo, ornamental o recreo, en cuyo caso habrían de clasificarse como mejoras suntuarias del artículo 69, o para una mayor comodidad o dignidad en la prestación del trabajo, y entonces entrarían en este 57, 2.

Nuevo artículo 57 bis

Lo propone la enmienda número 145 (G. P. Minoría Catalana), con el siguiente texto:

«Al establecer el contrato de arrendamiento, se formalizará un inventario detallado de las mejoras y su estado, existentes en la finca. La formalización de este inventario podrá demorarse hasta dos meses después de la firma del contrato».

Afirmando que su introducción supondría una garantía más para el arrendador y arrendatario, sobre todo en orden a la realización futura de nuevos gastos y mejoras e, incluso, sería un documento muy útil a quienes hubiesen de juzgar cuestiones futuras que se planteasen. Y que es una práctica ya introducida en otras legislaciones, incluso desde hace muchos años.

En la vigente legislación arrendaticia no hay ningún artículo que obligue a formalizar inventario.

La Ponencia considera que la formalización de inventario es una medida precautoria que evita posteriores litigios. Sería cuestión, de admitirse la enmienda, de considerar si es conveniente que el inventario se refiera sólo a las mejoras o también al estado de la finca y si habría de armonizarse o no la redacción con el sistema del proyecto que no impone un contrato escrito pero faculta a las partes para compelerse a otorgarlo.

Por otra parte, la colocación más adecuada de una disposición de este tipo sería, a juicio de la Ponencia, como aparta-

do 4 del artículo 20, por razones de sistemática.

Al artículo 58

El apartado 1 faculta al arrendador para realizar por sí solo en la finca, previa autorización del IRYDA, cualquier mejora de las determinadas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que no se menoscabe por ella su rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada en el arrendamiento y sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta mientras duren las obras y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen.

La enmienda número 144 (G. P. Minoría Catalana) presenta un nuevo texto, que diría así:

«El arrendador puede, por sí solo, realizar en la finca aquellas mejoras útiles que la Junta Arbitral califique como indispensables. Si la mejora a ejecutar supone disminución temporal de la productividad de la finca, el arrendatario tendrá derecho a la reducción de la renta, mientras duren las obras, y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen».

Afirmando que los problemas que plantea la aplicación de este artículo requieren no sólo una valoración técnica, sino también la necesidad de conciliar ambas partes, por lo que es más apropiado trasladar su resolución a las Juntas Arbitrales, que, evidentemente, podrán contar con las ayudas técnicas que precisen.

La enmienda número 184 (señor Díaz Fuentes) propone que se suprima la previa autorización del IRYDA, afirmando que representa una injerencia administrativa repudiable y que, en todo caso, su intervención no debería ser sino en calidad de informe; que si el espíritu que anima la ley es la realización de mejoras, no es razonable que este artículo conceda al propietario menos facilidades que las que el artículo 60 otorga al arrendatario.

Lo mismo pide la enmienda número 254 (señor Tejada Lorenzo) por no creer jurídicamente explicable que el propietario

necesite la previa autorización de un órgano de la Administración para llevar a efecto aquellas mejoras que el propio proyecto califica de útiles y que aumenten la producción de la finca.

La enmienda número 54 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después de la sigla IRYDA, «u organismos de los entes autonómicos y oído el arrendamiento», afirmando, como motivación que, puesto que la realización de mejoras por el arrendador puede dañar los intereses del arrendatario, es lógico que IRYDA no puede resolver sin que aquél sea oído. Es una mínima garantía que exige la naturaleza en todo contrato.

Como ya ha tenido ocasión de exponer la Ponencia al informar el artículo 47, según el artículo 22, 1, del Reglamento vigente, en defecto de acuerdo entre arrendador y arrendatario, es necesaria la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente para que cualquiera de ellos pueda realizar mejoras útiles.

Entiende la Ponencia que: a) el texto de la enmienda número 144 contempla, en realidad, gastos necesarios y no mejoras útiles; b) el artículo 60 no produce, al ser aplicado, elevación de renta y éste sí, por cuya razón parece lógico que se oiga al arrendatario antes de autorizar estas mejoras, puesto que se le imponen.

El apartado 2 de este artículo 58 dice que, realizada la mejora, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad conseguida, a juicio del IRYDA.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propugna sustituir «productividad» por «rentabilidad», por considerar que ésta define mejor la motivación o fin de la mejora.

La enmienda número 255 (señor Tejada Lorenzo) propone la supresión de la expresión «según determinación del IRYDA», por estimar que, en el seno de un sistema de economía de mercado consagrado en la Constitución, no pueden existir otros órganos que no sean los judiciales para dirimir las cuestiones que puedan suscitarse entre los particulares,

La enmienda número 53 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después de la palabra IRYDA, «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», afirmando que lo hace de acuerdo con lo establecido en el capítulo III de la Constitución.

Por último, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade, al final del apartado: «Los conflictos derivados de este apartado serán entendidos por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente», con la finalidad de agilizar la resolución de los conflictos.

El artículo 22 del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos regula las cuestiones a que se refiere este apartado en la siguiente forma:

«3. Cuando la mejora útil se deba a iniciativa del arrendador y se realice a expensas de éste, dando lugar a un aumento en los rendimientos de la finca, tendrá derecho, al igual que en las mejoras obligatorias, a una elevación proporcional de la renta. Si esta mejora útil produjera un aumento de renta superior al 10 por ciento de ésta, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato. También podrá el arrendatario pedir esta rescisión si la mejora consistiese en transformación total o parcial de cultivos. En ambos casos deberá notificarlo al arrendador cuatro meses antes de terminar el año agrícola en que deba cesar el arriendo.

7. En ningún caso ni el arrendador ni el arrendatario podrán obligarse recíprocamente a realizar mejoras útiles, rigiéndose las que lleven a efecto por iniciativa y a expensas de cada cual por lo dispuesto anteriormente, y las que realicen de común acuerdo, por lo que pacten entre ellos sobre gastos, indemnizaciones y aumento de renta. Todas las cuestiones que surjan entre el arrendador y el arrendatario con ocasión de las mejoras útiles serán resueltas por el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios Agronómico o Forestal».

La Ponencia considera que: a) es conveniente tener en cuenta no sólo la mayor productividad, sino la mayor rentabilidad; b) determinar el aumento es una cuestión

técnica, que debe ser competencia de un organismo de este carácter.

Al apartado 3 no se han presentado enmiendas.

Al artículo 59

El párrafo inicial del apartado 1 dispone que, notificada la nueva renta que corresponda a la tierra mejorada por el arrendador, dentro de los cuatro meses siguientes a la notificación, el arrendatario tendrá derecho, a su elección, entre las tres posibilidades que se especifican en los párrafos a), b) y c) que más adelante son objeto de informe.

La enmienda número 143 (G. P. Minoría Catalana) propone que ese párrafo introductorio sea sustituido por este otro:

«1. Determinada por la Junta Arbitral la nueva renta, la notificará al arrendador y arrendatario. Este, dentro de los dos meses siguientes a la notificación, tendrá derecho a su elección».

Justificándola en gran parte por la redacción propuesta para el artículo 58 y en ser el plazo de cuatro meses excesivamente dilatado.

Al informar el artículo 58 ha transcrito ya la Ponencia las disposiciones legales que han venido regulando la materia de este artículo, por lo que no ha de reiterarlas ahora.

No parece que sea indispensable volver a indicar en este artículo quién ha determinado la nueva planta, puesto que este extremo se regula en el artículo anterior.

En cuanto al plazo es cuestión eminentemente opinable en la que podrían encontrarse argumentos técnicos tanto en favor de que se consignent dos meses, como cuatro o como tres.

El párrafo a) establece, como la primera de las posibilidades antes aludidas, «continuar en la relación arrendaticia, sometiéndose a la renta que corresponda».

La enmienda número 143 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «renta que corresponda» por «renta fijada», por razón de concordancia con la enmienda al artículo 58 del mismo Grupo Parlamentario.

La enmienda número 55 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade al párrafo:

«... la cual no podrá exceder del 10 por ciento del valor global de la inversión, siempre y cuando este incremento no suponga un incremento del 50 por ciento de la renta vigente en el momento de la realización de las obras».

Con la finalidad de evitar la discrecionalidad e incluso posibles abusos que, según el Grupo Parlamentario enmendante, presenta el texto original del proyecto.

En lo que respecta a la enmienda número 143, estima la Ponencia que lo más acorde con la redacción del párrafo introductorio sería utilizar la expresión «renta notificada».

En cuanto al tope propuesto por la enmienda número 55 parece que, de estimarse aconsejable su introducción, el lugar más adecuado para ese texto estaría en el artículo 58.

El párrafo b) establece como segunda posibilidad que no se eleve la renta, restringiendo el arrendamiento a una parte de la tierra arrendada que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, se corresponda con la renta vigente antes de las obras, siempre que, a juicio del IRYDA, la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable.

La enmienda número 143 (G. P. Minoría Catalana) transforma este párrafo en un nuevo apartado 2, que tendría la siguiente redacción:

«2. Si el arrendatario solicita restringir el arrendamiento a una parte de la tierra arrendada, a causa de no acomodarse a la elevación de la renta, la Junta Arbitral determinará si la tierra restante puede ser objeto de explotación viable y, en caso contrario, podrá decretar la extinción de la relación arrendaticia al finalizar el año agrícola».

Afirmando que parece evidente que la pretensión del arrendatario de reducir la finca arrendada, a efecto de no sufrir una elevación de la renta, venga condicionada por la viabilidad de la explotación, y que si la negativa del arrendatario a asumir la finca en la nueva situación carece de base,

se pueda proceder a la extinción del arrendamiento.

La enmienda número 58 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después de «IRYDA», la expresión «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», invocando como fundamento el capítulo III de la Constitución.

Respecto de la introducción de esos organismos y de la cuestión de las Juntas Arbitrales, la Ponencia ya ha expuesto su criterio.

En cualquier caso, si debe mantenerse el sistema del proyecto, que deja la elección entre las distintas opciones al arrendatario, o procede dar a la Junta Arbitral la facultad de dar por extinguida la relación arrendaticia, es cuestión que corresponde decidir a la Comisión.

El párrafo c) define, como tercera posibilidad, que cese la relación arrendaticia respecto de la finca mejorada o, a su elección, respecto sólo de la parte de la finca afectada por la transformación de cultivos, pudiendo exigir una indemnización equivalente a la que le correspondería en caso de expropiación de la finca o parte de finca que devuelve.

La enmienda número 143 (G. P. Minoría Catalana) deja reducido el párrafo a «que cese la relación arrendaticia respecto de la finca mejorada».

En cuanto a la enmienda número 256 (señor Tejada Lorenzo) suprime la última frase a partir de «... pudiendo exigir...». Razona el señor Diputado enmendante que en el apartado de referencia se establece una pena muy grave al arrendador que ha realizado una mejora en la finca y, por lo tanto, ha contribuido de su peculio propio a un mayor rendimiento de la tierra. En vez de recibir un premio por dicha conducta se le obliga a pagar al arrendatario que no quiera continuar en el cultivo de la finca una indemnización equivalente a la que correspondería en caso de expropiación de la misma. Con ello lo único que se lograría es que el propietario no realizase en la finca arrendada ninguna clase de mejora útil, ni inversión rentable.

Las enmiendas números 226, 227 y 228 (señor González García) proponen la crea-

ción de tres nuevos párrafos que dirían así:

«b) A que por parte del Estado y del arrendador se le facilite la asistencia económica y técnica necesaria para adaptarse a la nueva situación empresarial».

«c) A que el aumento de la renta en el supuesto anterior sea inferior al 50 por ciento del aumento de la productividad».

«c) A subarrendar la finca».

Como finalidad de cada uno de esos tres párrafos nuevos consigna lo siguiente:

- La realización de una obra de mejora útil puede traer consigo un cambio en la explotación que obligue a un reciclaje y a una capitalización del arrendatario.
- Las ventajas económicas de la mejora, por razones de índole social y de estímulo empresarial, deben repercutir en gran parte en el arrendatario.
- Proteger al arrendatario de una mejora cuya intención fuera echarle de la posesión de la finca arrendada.

La Ponencia entiende que para mayor claridad convendría separar en párrafos distintos las dos posibles opciones que previene este precepto.

Las enmiendas plantean modificaciones sustanciales al sentido del proyecto, que es decididamente contrario a la figura del subarriendo y que tiende a dar al arrendatario las máximas posibilidades de continuar en el arrendamiento, pero sin hacerlas depender de la ayuda estatal.

El apartado 2 de este artículo 59 dice que si el arrendatario no comunica otra cosa al arrendador, dentro de los cuatro meses, se entiende que opta por continuar en el arrendamiento sujetándose a la nueva renta.

La enmienda número 143 (G. P. Minoría Catalana), como consecuencia de las demás presentadas a este mismo artículo, propone que este apartado pase a ser el 3, reduciendo el plazo a dos meses.

La Ponencia ya se ha referido a la cuestión del plazo al informar el párrafo introductorio del apartado 1. La solución que

para dicho apartado adopte la Comisión habrá de reflejarse forzosamente en éste.

Al artículo 60

Dispone que el arrendatario puede realizar mejoras útiles y las sociales a que se refiere el artículo 57, apartado 2, siempre que no se menoscabe el valor de la finca, comunicando previamente al arrendador el plan circunstanciado de las mejoras propuestas.

La enmienda número 142 (G. P. Minoría Catalana) propone su sustitución por este texto:

«1. Asimismo, las mejoras útiles podrán ser ejecutadas por el arrendatario, libremente o bien de común acuerdo económico entre ambos.

2. Acordada la mejora, si ésta se realiza por el arrendatario, o bien por los dos mancomunadamente, se redactará documento escrito sobre ella, que deberá someterse a la Junta Arbitral, y en el que al menos deberán constar los siguientes puntos:

- a) Presupuesto de la mejora a realizar.
- b) Período de amortización de la mejora.
- c) Indemnización a satisfacer por el arrendador, en caso de resolución del contrato de arrendamiento antes de que finalice el plazo de amortización.

3. Siempre que la mejora sea realizada por el arrendatario se estará a lo previsto, a los efectos de revisión de la renta, a lo indicado en el artículo 44, mientras la mejora no esté amortizada. Cuando se realice mancomunadamente la elevación de la renta sufrirá una reducción proporcional a la parte aportada por el arrendatario, mientras dure la amortización de la mejora».

Afirma la justificación de la enmienda que su sentido es el de permitir una agilidad operativa en la realización de las mejoras. Estas son hoy parte fundamental en la viabilidad de la empresa agraria. Por ello es preciso dar una libertad de acción al arrendatario, que lógicamente debe te-

ner la justa compensación de ver asegurada la indemnización, por una parte, y una lógica «congelación» de rentas como premio a su esfuerzo y a su decisión de mejorar la finca.

La enmienda número 185 (señor Díaz Fuentes) propone este nuevo texto:

«El arrendatario podrá realizar las mejoras útiles y sociales a que se refiere el artículo 57, siempre que no menoscaben el valor de la finca ni su rendimiento y no la hagan inservible para su destino agrícola tradicional. Para llevarlas a cabo, el arrendatario comunicará previamente al arrendador el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas, que se entenderán consentidas por el último si no da respuesta en el término de un mes. En caso de expresar oposición, el arrendatario podrá emprender las obras con informe favorable del IRYDA, previa audiencia del arrendador».

Justificándolo por la necesidad de proteger la «capacidad de rendimiento» y la conservación de la «aptitud de destino»; la de preservar los intereses del arrendador como se protegen en el artículo 58 del arrendatario, y la garantía de la conformidad tácita del arrendador o del informe del IRYDA, previa audiencia del arrendador.

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) exige la previa autorización del IRYDA, pues entiende que deben imponerse al arrendatario las mismas obligaciones que se imponen al arrendador en el artículo 58.

Y la enmienda número 257 (señor Tejada Lorenzo) propone las siguientes modificaciones:

- «... siempre que... no la realice por su cuenta el arrendador...».
- «De oponerse dicho arrendador a las referidas mejoras, los tribunales de justicia decidirán su procedencia».

En la actualidad el artículo 22 del Reglamento contiene los siguientes preceptos sobre las mejoras útiles por iniciativa del arrendatario:

«4. Cuando se trate de realizar mejoras útiles por iniciativa del arrendatario, ten-

drá derecho a ejecutarlas, por cuenta y con intervención de aquél, el propietario de la finca.

5. Si la mejora útil se realiza por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, no habrá lugar a aumento ni disminución de la renta estipulada, pero al cesar el arrendatario en el disfrute de la tierra se le indemnizará por el propietario, abonándosele los gastos o desembolsos que hubiera invertido en la realización de la mejora, con deducción de la merma del valor que hubiere experimentado la cosa en que consista aquélla por el transcurso del tiempo. Para esta indemnización será requisito indispensable que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento y que se haya además realizado con conocimiento o intervención del propietario para fiscalizar los gastos. La cantidad exigible al propietario al terminar el arrendamiento por las mejoras útiles realizadas por iniciativa y a costa del arrendatario no podrá exceder de la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo.

6. Si como consecuencia de las mejoras útiles realizadas en la finca por el arrendatario se elevase la contribución territorial, sin que la renta haya experimentado aumento, el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista».

La enmienda número 213 (señor Estella Goytre) propugna la adición de un nuevo apartado, que diría:

«Se prohíbe expresamente la roturación de tierras destinadas a pastos y, en todo caso, la transformación de fincas de aprovechamiento ganadero en fincas de aprovechamiento agrícola o al contrario».

Afirmando que debe quedar claro que no se puede, por ejemplo, romper una vega que, después de dar unas cosechas buenas, quedará esquilhada para el futuro, y que tampoco la posibilidad de mejoras llega a la transformación integral de la finca.

Entiende la Ponencia que: a) si hay acuerdo económico entre arrendador y

arrendatario, no hay necesidad de aplicar este artículo si parece que sea necesario imponerles la necesidad de que un organismo o tribunal dé el visto bueno a ese acuerdo; b) si no existiese acuerdo, cabe que prevalezca la decisión del arrendatario sin más; pero también es posible, y parece más coherente con la redacción del artículo 58, que sea el IRYDA (u otro de los organismos o tribunales propuestos por las enmiendas) el que decida, puesto que la realización de las mejoras puede entrañar importantes repercusiones para el arrendador, a tenor del artículo 62; c) la enmienda número 185 contiene interesantes precisiones sobre extremos que el proyecto deja sin concretar, y d) la prohibición que trata de introducir la enmienda número 213 estaría en contradicción con el artículo 61.

Al artículo 61

Según el apartado 1 de este artículo, cuando se trate de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, plantación, roturación y otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta y el arrendador no la realizare, previamente requerido por el arrendatario, podrá éste acometerlas por sí, previa autorización del IRYDA, con tal que, a juicio de éste, se garantice la terminación de las obras en el plazo previsto.

La enmienda número 151 (G. P. Minoría Catalana) propone la sustitución de este apartado, y de los otros dos del artículo, por el siguiente texto:

«Las plantaciones podrán considerarse como derecho del arrendatario a determinar el tipo de cultivo y, por tanto, deberán ir a su cargo, sin perjuicio de indemnización por parte del arrendador en el caso de que éste decida hacerse cargo de ellas al cese de la relación arrendaticia. En la notificación prevista en el artículo 27, el arrendador deberá comunicar al arrendatario si desea continuar con las plantaciones realizadas por el arrendatario, para

que éste pueda recabar de la Junta Arbitral la fijación de la indemnización correspondiente».

Afirmando que, bajo la óptica de un criterio agronómico y empresarial actual, las plantaciones no pueden considerarse una mejora en la que sea preciso involucrar al propietario de la tierra, sino que forma parte del riesgo empresarial que corresponde al arrendatario, por lo que debe tener total libertad para realizarla, y lo único que es preciso garantizar es la indemnización al arrendatario para el caso de que, al cesar la relación arrendaticia, el propietario decida seguir con la explotación de la plantación; y que los supuestos de los apartados 1, 2 y 3 del artículo ya están contemplados en las enmiendas anteriores del mismo Grupo Parlamentario, que los considera demasiado limitativos, estimando más operativa la libertad de realización porque las mejoras son hoy, en muchos casos, primordiales para la evolución productiva de la agricultura.

También propone la sustitución de todo el artículo 61 la enmienda número 258 (señor Tejada Lorenzo), que ofrece en su lugar el siguiente texto:

«Cuando se trate de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, plantación, roturación y otros semejantes, independientemente de su cuantía, y el arrendador no las realizare, previamente requerido por el arrendatario, podrá éste solicitar su ejecución por vía judicial, pudiendo realizarlas por sí, una vez acordadas, si el arrendador no lo hiciera, y reitegrándose de su coste con cargo a las anualidades pendientes».

Justificándolo por las razones expuestas en anteriores enmiendas de que la controversia que surja respecto de la ejecución de las mejoras no puede finalizar con la obtención de un permiso por parte de un organismo público.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone sustituir la previa autorización del IRYDA por la «de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos co-

rrespondiente», por ser más competencia de este organismo que de uno exclusivamente técnico, y, en consecuencia, cambiar «a juicio de éste» por «a juicio del IRYDA».

En cambio, la enmienda número 57 (G. P. Socialistas de Cataluña) agrega, después de «IRYDA», la expresión «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», de acuerdo, dice, con lo establecido en el capítulo III de la Constitución.

El artículo 11, apartado 8, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos vigente dispone sobre esta cuestión:

«8. En todos los contratos de arrendamiento cuando el arrendador se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o nuevos cultivos, o aprovechamientos forestales o de otra especie que se consideren más beneficiosos para la economía nacional que los existentes, podrá dar por no finalizado el arriendo antes de la terminación del plazo contractual o de la prórroga en curso, respecto a la totalidad de la finca o a la parte de ella que para el nuevo aprovechamiento se precise, avisando al arrendatario con seis meses de antelación y obligándose a satisfacerle una indemnización equivalente al duplo de la renta o al duplo de la diferencia entre la primitiva y la que sea señalada para la parte de la finca que queda sujeta al arrendamiento, debiendo el arrendatario dejar libre el predio a la terminación del año agrícola. A tales efectos será condición previa que por el Ministerio de Agricultura, y conforme a lo dispuesto en la Orden de 1 de septiembre de 1943, se haga la declaración de aprovechamiento más beneficioso, si así fuera procedente, y se determine la parte de la finca sobre la que, en su caso, haya de continuar el arriendo. La fijación de la nueva renta, en este último caso, se hará, a falta de mutuo acuerdo, a instancia del arrendatario por el procedimiento declarativo especial de la norma tercera del párrafo 4 del artículo 51 y siguientes. En todos los supuestos mencionados, si el arrendador no diere comienzo en el plazo de un año, a contar desde que el arrendatario deje libre el predio, a las obras y operaciones necesarias para la

nueva explotación o cultivo, o si las simularé o interrumpiere maliciosamente, podrá éste solicitar la inmediata reposición en el disfrute de la finca y exigir al arrendador una indemnización de cuantía comprendida entre los límites de una a cuatro rentas que los tribunales fijarán, graduándola en atención al grado de malicia de éste y a los perjuicios ocasionados al colono».

La Ponencia no cree necesario reiterar el criterio ya expuesto anteriormente sobre las cuestiones planteadas por las enmiendas números 258, 281 y 57. En cuanto a la sustitución propuesta por la enmienda número 151, ha de tenerse en cuenta que en este artículo sólo están comprendidas las plantaciones que exijan una inversión superior a nueve anualidades de renta.

El apartado 2 faculta al arrendatario para subarrendar, en el supuesto del apartado anterior, a quien tenga aptitud legal para ser arrendatario y quedará en suspenso, durante nueve años a partir de la terminación de las obras, la facultad del arrendador de recuperar la finca por expiración del término contractual o de cualquiera de las prórrogas legales.

Las enmiendas números 58 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 186 (señor Díaz Fuentes) proponen la supresión de este apartado, la primera por entender que la figura del subarriendo desvirtúa la naturaleza específica del arrendamiento, y la segunda por considerar que no es admisible insertar en esta ley la posibilidad de subarrendar. No se puede hacer en buena lógica jurídica. O se adopta el criterio individualista y de libertad contractual, que inspiraron el artículo 1.550 del Código Civil, o se le imprime la orientación social que el proyecto adopta; pero en tal caso el arrendatario no deberá nunca erigirse en arrendador con respecto a otro. Por otra parte, la ideación de prorrogar durante nueve años más el arrendamiento, a partir de la terminación de las obras, conjugándola con la permisibilidad que se otorga al arrendador para decidir la realización de obras, equivale a la constitución de una situación perpetua, y estamos en el ámbito

jurídico de un censo enfiteúutico y no de un arrendamiento.

En cambio, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade, después de «quedará en suspenso», la frase «como prórroga automática suplementaria», para clarificar el apartado, impulsar la capitalización del campo y la realización de mejoras.

En cuanto a las enmiendas números 229, 230 y 231 (señor González García) sustituyen el apartado por estos otros tres:

«2. En este caso, el arrendatario tendrá derecho a todas las ayudas que da el Estado para fines de mejora, pudiendo quedar la finca arrendada como garantía hipotecaria.

3. En este supuesto quedará en suspenso durante nueve años improrrogables, y a partir de la terminación de las obras, la facultad del arrendador de recuperar la finca por expiración del término contractual o de cualquiera de las prórrogas legales.

4. Cuando por razones de fuerza mayor, edad, impedimento físico u otras el arrendatario no pueda atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo, podrá entonces subarrendar a quien tenga aptitud legal para ser arrendatario».

Todo ello para promocionar al profesional de la agricultura.

La figura del subarriendo, como ya ha tenido ocasión de exponer la Ponencia, sólo se autoriza en el proyecto con carácter excepcional. Si una de las excepciones ha de ser o no la de este artículo es cuestión que no tiene una dimensión técnica, por lo que no corresponde a la Ponencia pronunciarse sobre ello.

En cuanto a la adición propuesta por la enmienda número 281, no clarifica lo que ya dice el precepto, por lo que parece superflua.

La garantía hipotecaria de un inmueble para unas cantidades obtenidas por quien no sería su propietario parece difícil de imponer por vía legal y no exento de dificultades técnicas, habida cuenta de la vigente legislación hipotecaria.

El apartado 3 dispone que estas obras sólo se autorizarán si al menos, y como

consecuencia de ellas, se duplica el valor de la tierra.

Proponen su supresión:

— La enmienda número 59 (G. P. Socialistas de Cataluña), por considerar que es una limitación a la introducción de mejoras tendentes a la racionalidad de la explotación agrícola o ganadera.

— La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández), pues al no especificarse cómo y quién determinará el valor de la tierra es previsible que pocas obras podrán realizarse con el convencimiento de que efectivamente se ha duplicado el valor de aquélla, cosa que dependerá del tipo de mejora, inversión, clases de tierras, comarcas, etc.

— La enmienda número 221 (G. P. Socialista), por considerarlo innecesario; y

— Las enmiendas números 229, 230 y 231 (señor González García), que lo sustituyen en la forma que quedó expuesta al tratar del artículo anterior.

En cambio, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) lo mantiene con esta redacción: «Estas obras sólo se autorizarán si se aumenta al menos en un 50 por ciento el valor de la tierra». Afirmando que parece excesivo que se limiten las ventajas de este artículo a mejoras que dupliquen el valor de la tierra.

En cuanto a la enmienda número 294 (señor González Delgado) añade al apartado «y se realizan antes del comienzo de la última prórroga», porque pudieran ser lesivas para la propiedad, habida cuenta de la próxima terminación del contrato.

Es evidente que las cuestiones que plantean las enmiendas son cuestiones de fondo que compete decidir a la Comisión, teniendo en cuenta las varias posibilidades de solución que ofrecen.

Nuevo artículo 61 bis

Lo propone la enmienda número 150 (G. P. Minoría Catalana), con el siguiente texto:

«Las mejoras complementarias podrán realizarse de común acuerdo entre arren-

dador y arrendatario. En tal caso, se redactará documento complementario al contrato de arrendamiento o aparcería, en el que queden especificados todos los términos que afecten al desarrollo de la mejora. Las cuestiones que plantee este contrato complementario serán resueltas por la Junta Arbitral.

Si el arrendador no consiente la mejora, el arrendatario podrá realizarla por sí solo, siempre que la Junta Arbitral determine que la mejora no supone perjuicio para la finca arrendada.

En este caso, el arrendador tendrá derecho a una elevación de la renta en concepto de alquiler por el terreno ocupado por la mejora. La Junta Arbitral, en defecto de acuerdo entre las partes, determinará el montante de dicho alquiler, en función de las circunstancias concurrentes en la mejora.

El arrendador podrá realizar por sí solo la mejora complementaria siempre y cuando ésta no perturbe el buen uso de la finca arrendada por parte del arrendatario, circunstancia que, en defecto de acuerdo entre las partes, será determinada por la Junta Arbitral.

En todos los casos, la decisión favorable de la Junta Arbitral no exime de las autorizaciones que, por razón de disposiciones legales, sean precisas».

Aduciendo que está en la línea de buscar fórmulas liberales que permitan aumentar la productividad agraria y que las mejoras complementarias son una realidad existente hoy en muchas zonas.

La Ponencia ya se ha referido con anterioridad al tema de las que la enmienda llama mejoras complementarias, explicando que, a su juicio, están comprendidas en la categoría de mejoras útiles del proyecto.

Al artículo 62

El apartado 1 de este artículo dispone que, terminado por cualquier causa el arrendamiento, el arrendatario podrá optar: a) Por retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro.

b) Por exigir al propietario que, a elección de éste, se le abone, bien el mayor valor que, por causa de las mejoras subsistentes, tenga entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan.

La enmienda número 232 (señor González García) propone la supresión del párrafo a), por ser fuente de litigios, así como por el riesgo que entraña de que se produzca una disminución del potencial productivo de la finca.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone suprimir, en el párrafo b), la expresión «a elección de éste», por estimar que la opción debe corresponder al arrendatario.

En cambio, la enmienda número 259 (señor Tejada Lorenzo) añade al párrafo b) un último inciso que diga:

«Esta exigencia sólo podrá realizarse contra la voluntad del propietario, si no fuera posible retirar las mejoras sin grave deterioro de la finca».

Por último, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propugna la adición de un nuevo párrafo c), que sería éste:

«c) En todo caso se incrementará el abono previsto en la letra anterior con un 10 por ciento en remuneración de la actividad empresarial realizada por el arrendatario para llevar a cabo la mejora».

Diciendo que es necesario compensar la actividad empresarial del arrendatario.

La Ponencia ya ha expuesto, al informar los artículos anteriores, la legislación vigente sobre gastos obligatorios y mejoras útiles.

En relación con la supresión del párrafo a), cabe destacar que el proyecto exige por la retirada de las mejoras que no sufra deterioro la finca. Dejar al arrendatario la opción prevista en el párrafo b) sería facilitar posibles abusos, teniendo en cuenta que es al arrendatario a quien corresponde decidir entre retirar las mejoras o que se le abonen. La decisión de primar o no con un 10 por ciento la realización de mejoras por el arrendatario corresponde evidentemente a la Comisión. En todo caso convendría aclarar que el coste de las me-

jas que subsistan debe referirse al estado en que se encuentren.

Dice el apartado 2 del artículo 62 que si el arrendatario decide que se le abone el valor de las mejoras y el arrendador no lo hiciere, el arrendatario podrá continuar en el arrendamiento con facultad de subarriendo mientras no se le liquide la deuda. Determinada por acuerdo entre las partes o, en su caso, por resolución judicial, la cantidad que deba ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada, el arrendatario continuará abonando solamente la renta pactada, con la actualización que corresponda, y aplicará a la compensación de lo que se le adeude la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora.

La enmienda número 187 (señor Díaz Fuentes) propugna la supresión de este apartado, por los motivos ya expuestos en la enmienda número 186. Lo mismo pide la enmienda número 259 (señor Tejada Lorenzo), que no considera razonable situar al propietario ante la necesidad de prolongar indefinidamente el arrendamiento, lo que retraerá la posibilidad de existencia de esta figura jurídica y se volverá contra los propios arrendatarios a quienes se trata de proteger; razona que si las mejoras pueden retirarse, se retiren, y que si no pueden retirarse ha de pagarlas el arrendador, y que el arrendatario debe ejecutar su crédito por vía judicial y no por una prolongación del arrendamiento, que tiene ya plazo de por sí demasiado largo.

La enmienda número 233 (señor González García) sustituye el apartado por el siguiente texto:

«Terminado por cualquier causa el arrendamiento, el arrendatario podrá exigir al propietario el coste actual que supondría la realización de la inversión».

Afirmando que con el abono de la inversión se premia sobradamente al arrendatario, que ya a través de las prórrogas ha amortizado gran parte de la inversión.

La enmienda número 60 (G. P. Socialistas de Cataluña) modifica la primera parte del apartado del siguiente modo:

«Si el arrendatario decide que se le abone el valor de las mejoras y el arrendador no lo hiciera, el arrendatario podrá reclamar judicialmente el pago o continuar. Determinado...».

Es una enmienda dirigida a precisar la facultad de elección del arrendatario; la supresión de la facultad del subarriendo es consecuencia de la enmienda presentada al artículo 61, 2, por el mismo Grupo.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), añade, después de «por resolución judicial», la siguiente frase: «tras informe de la Junta Arbitral de arrendamientos rústicos correspondiente», siguiendo el resto del apartado con la redacción propuesta.

Por considerar que el Juez debe tener información completa que sólo la Junta puede suministrar objetivamente.

En el supuesto de que se mantenga el precepto, cuestión que sólo a la Comisión corresponde decidir, entiende la Ponencia que no cabría reducirlo a la facultad del arrendatario de exigir el coste de la inversión, pues el problema surge precisamente cuando el arrendador no efectúa ese pago. En cambio, sí sería útil introducir la modificación propuesta por la enmienda número 60, e incluso reordenar el precepto para mayor claridad.

Por otra parte ha de tenerse en cuenta que, de acuerdo con el proyecto, los Jueces pueden pedir cuantos informes estimen convenientes, sin limitación.

Al artículo 63

Dispone que las partes no podrán pactar por contrato que el arrendador recupere la finca arrendada con sus mejoras sin indemnización ni, en general, modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras.

La enmienda número 61 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.º, 3.º»; para desvanecer la duda de que entre ambas normas pudiera haber contradicción por más que se trata de dos cosas distintas.

La circunstancia 3.ª del artículo 2.º contempla la posibilidad de que el precio del arrendamiento consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación del fundo arrendado.

La Ponencia ya ha expuesto, al informar el artículo 9.º, la legislación vigente sobre la posibilidad de modificar las normas legales en materia arrendaticia.

Considera que la enmienda tendría un efecto clarificador, siempre que se precisase que lo que se deja a salvo es lo dispuesto en el artículo 2.º, 3.ª, sobre mejoras.

Al artículo 64

Establece que el arrendatario tendrá, respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario. Podrá pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos, y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos. Las costas y gastos serán de cuenta del arrendatario.

La enmienda número 62 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone la supresión de la última frase diciendo que no es justo que el arrendatario pague con estos gastos y costas causadas para defender su derecho a las mejoras. En último caso, que quede al arbitrio del juzgador.

Por su parte, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propugna que las costas y gastos sean de cuenta del arrendador, estimando jurídicamente incorrecta la actual formulación.

Los derechos del acreedor refaccionario, a que se remite el artículo, vienen regulados por los siguientes artículos de la Ley Hipotecaria:

«59. El acreedor refaccionario podrá pedir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez

o sucesivamente, anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado con el deudor» (Reglamento H., 155 y ss., 166, número 7.º).

«Esta anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca» (L. H., 42, núm. 8.º, 92 y ss.).

60. No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotación preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero o efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

61. Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviere sujeta a cargas o derechos reales inscritos, no se hará la anotación, sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas a cuyo favor estuvieren constituidas aquéllas sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, o bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido (Reg. H., 156, 157 y ss.) para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas.

62. Si alguno de los que tuvieren a su favor las cargas o derechos reales expresados en el artículo anterior no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, o negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotación sino por providencia judicial.

63. El valor que en cualquier forma se diere a la finca que ha de ser refaccionada antes de empezar las obras, se hará constar en la anotación del crédito.

64. Las personas a cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado a la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto a lo que exceda el valor de la finca, al de las cargas o derechos reales anteriormente men-

cionados, y en todo caso, respecto a la diferencia entre el precio dado a la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial».

El Reglamento Hipotecario nada dispone sobre quién ha de pagar los gastos y costas del expediente.

A los artículos 65 a 69

No han sido objeto de enmienda.

Al artículo 70

Considera nulos los subarriendos o las cesiones, totales o parciales, de los derechos del arrendatario, sin el consentimiento del arrendador. Sin perjuicio de la nulidad, tales actos serán, además, causa de desahucio.

La enmienda número 63 (G. P. Socialistas de Cataluña) modifica el artículo de forma que los subarriendos o las cesiones, totales o parciales, no puedan ser convalidados por el consentimiento del arrendador, afirmando que admitirlo significaría permitir un elemento de especulación distorsionante en la relación arrendaticia.

En cuanto a la enmienda número 148 (G. P. Minoría Catalana), sustituye «sin el consentimiento del arrendador» por: «sin causa de fuerza mayor que lo justifique». Y agrega, al final del artículo: «La causa de fuerza mayor deberá ser estimada por la Junta Arbitral», afirmando que no cabe duda de que las cesiones totales o parciales de los derechos del arrendatario significan por parte de éste una renuncia o disminución de su condición de profesional de la agricultura. En consecuencia, no es el arrendador a quien compete permitir esta pérdida de profesionalidad por parte del arrendatario; el proyecto de ley no se corresponde con la voluntad claramente manifestada en su artículo 14 de que el cultivo de las tierras arrendadas esté en manos de profesionales de la agricultura. Es evidente que causas de fuerza mayor (por ejemplo, una incapacidad temporal) pueden hacer necesario el subarriendo, y por ello la enmienda propone

que sea esta causa la determinación de la posibilidad de dicho subarriendo, fijada por las Juntas Arbitrales.

El artículo 4.º, 1, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dice:

«Quedan prohibidos y serán nulos los subarriendos de fincas rústicas. Igualmente queda prohibida la cesión total o la parcial de aprovechamiento o aprovechamientos principales si no lo consiente expresamente el arrendador, así como la cesión en aparcería. El arrendatario podrá, no obstante, ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios...».

Y el artículo 28 del mismo texto legal dispone:

«El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: ... Cuarta. Por ceder el arrendatario en subarriendo, en aparcería o en cualquier otra forma la explotación de la finca o aprovechamientos prohibidos por el artículo 4.º de este Reglamento».

En cuanto a la enmienda de que el consentimiento del arrendador no pueda convalidar los subarriendos o cesiones, es cuestión que corresponde decidir a la Comisión, aunque de existir acuerdo entre las partes será difícil evitar que lo lleven a la práctica. Por lo que respecta a la concurrencia de fuerza mayor entiende la Ponencia que está ya prevista en el apartado a) del artículo siguiente.

Al artículo 71

Establece este artículo las distintas clases de subarriendos que, no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan autorizados.

La enmienda número 64 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade: «sin necesidad de consentimiento del arrendador», para remachar la exclusión de ese consentimiento.

La Ponencia entiende que esta adición sería útil para una mayor claridad del precepto.

El párrafo a) autoriza el subarriendo entre labradores o ganaderos residentes en

la comarca sobre fincas hasta entonces integradas en la explotación del arrendatario, siempre que se produzcan circunstancias extraordinarias ajenas a su voluntad que impidan temporalmente el cultivo de las fincas y que las que se cedan en subarriendo no rebasen 50 hectáreas en secano o 5 en regadío. La renta del subarriendo no podrá exceder de la del arrendamiento.

La enmienda número 188 (señor Díaz Fuentes) propone la supresión del apartado, por las razones expresadas en las del mismo señor Diputado al artículo 61.

La enmienda número 65 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone, en cambio, sustituirlo por un texto completamente distinto, que diría así:

«Los subarriendos concertados por el arrendatario en caso de vejez o imposibilidad física, o por los representantes legales de sus sucesores menores de edad, o por la viuda que haya adquirido del marido su titularidad arrendaticia».

Afirmando que debe aceptarse sin limitación el derecho sucesivo a causa de que las circunstancias son ajenas a la voluntad del arrendatario.

La enmienda número 234 (señor González García) suprime el límite de 50 hectáreas de secano o 5 en regadío, por estimar que es pequeño para causas producidas por circunstancias extraordinarias, en las que puede estar justificado moralmente el subarriendo.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) suprime la última frase, en coherencia con las enmiendas siguientes.

La enmienda número 140 (G. P. Minoría Catalana) sustituye, en cambio, esta última frase por esta otra: «Las Juntas Arbitrales determinarán la licitud de las circunstancias extraordinarias, así como la renta del subarriendo, que no podrá exceder de la del arrendamiento».

Se funda en las razones expresadas con anterioridad respecto de la intervención de las Juntas Arbitrales, insistiendo en que las circunstancias extraordinarias sólo podrán ser valoradas justamente si el órga-

no decisorio está próximo al problema real de la finca.

Por último, la enmienda número 260 (señor Tejada Lorenzo) propone añadir al final del párrafo: «... y ni el plazo podrá ser superior a tres años». Razonando que el contrato de arrendamiento rústico tiene una gran parte de relación personal, basada en la confianza y el conocimiento, la posibilidad de introducir subarrendatarios sin autorización supone una dura imposición reconocida a favor del arrendatario y por ello sólo puede concederse en casos excepcionales y por tiempo muy limitado.

La Ponencia es del parecer que en la hipótesis de una imposibilidad temporal del cultivo por causa de fuerza mayor o extraordinarias y ajenas a la voluntad del arrendatario debería ser prevista la posibilidad de un subarriendo. En cuanto a los requisitos y límites a contemplar en ese supuesto, las enmiendas ofrecen una variedad de posibilidades entre las que puede escoger la Comisión.

El párrafo b) autoriza el subarriendo que tenga por fin aportar la explotación a alguna de las entidades a que se refieren los apartados b), c) y d) del artículo 15.

Las enmiendas números 188 (señor Díaz Fuentes) y 261 (señor Tejada Lorenzo) suprimen la referencia a los apartados c) y d), dejando sólo el b) del artículo 15, porque entienden que es acogible el fenómeno de subarriendo que pueda servir para crear agricultura de grupo (aportar a Cooperativas, Sociedades Agrarias de Transformación o Asociaciones de Agricultores), pero la cesión a Entidades públicas o a la Administración es recusable.

La enmienda número 214 (señor Estella Goytre) trata de llegar al mismo resultado mediante la siguiente redacción:

«La cesión que tenga por fin aportar la explotación, o el arrendamiento, a cualquier tipo de explotación agrícola en común, con independencia de la forma jurídica que revista, y siempre que quede debidamente acreditada su existencia, y adecuado funcionamiento».

Explicando la enmienda que el cambio propuesto tiene dos matices:

a) En estos casos se trata de cesión más que de subarriendo, es decir, no de subcontrato, sino de cesión de contrato.

b) Por lo demás, la experiencia nos dice que si no ha resultado la agricultura de grupo, a pesar de haberse intentado, es porque la injerencia administrativa ha sido altamente perturbadora. Si se establece un cauce amplio, y se incentivan los modelos que la realidad vaya creando, sin preconstituirles anticipadamente, y a ello se añade una efectiva política fiscal, de crédito, y la posibilidad de que los agricultores puedan defender libremente sus intereses, seguramente que llegaremos a tener una agricultura de grupo.

La Ponencia estima que las propuestas de las tres enmiendas son útiles y acordes con el sentido del proyecto.

El párrafo c) autoriza el subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante de la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca, siempre, en todo caso, que lo percibido anualmente por el arrendatario como renta, por todos estos subarriendos, no lleguen a la mitad de la renta anual del arrendamiento.

La enmienda número 140 (G. P. Minoría Catalana) suprime la última parte del artículo, a partir de: «... siempre, en todo caso...»; por estimar temerario poner un límite que habrá de aplicarse por igual a la variada e innumerable casuística de todo el país y que puede ser en muchos casos generador de conflictos de difícil solución entre arrendador, arrendatario y subarrendatario.

En cambio, la enmienda número 262 (señor Tejada Lorenzo) propone añadir, al final del párrafo, que «estos subarriendos no podrán exceder de una duración de tres años», por las razones expuestas por el mismo señor Diputado al párrafo a) del artículo.

La Ponencia ya ha tenido ocasión de exponer, al informar el artículo anterior, que el artículo 4.º, 1, del vigente Regla-

mento prohíbe los subarriendos pero que también dispone:

«El arrendatario podrá, no obstante, ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios, como montaneras, pastos, rastrojeras, caza y otros análogos, cuando la finca fuera susceptible de varios aprovechamientos y éstos no fueran los principales de la misma. En todo caso, lo percibido por la cesión de estos aprovechamientos, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no podrá exceder del total de la renta de la finca».

Las enmiendas plantean cuestiones de fondo, apartándose, como el proyecto aunque en sentido distinto, del actual sistema. No corresponde a la Ponencia pronunciarse por una u otra solución.

Al párrafo d) —subarriendos pactados en favor del cónyuge o de descendientes)— no se han presentado enmiendas.

El párrafo e) autoriza la cesión, incluso por precio, al IRYDA.

La enmienda número 188 (señor Díaz Fuentes) propone su supresión, por las razones expresadas en la enmienda del mismo señor Diputado al artículo 61.

En cambio, la enmienda número 66 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade al párrafo: «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», invocando el capítulo III de la Constitución.

Estima la Ponencia que la referencia a los organismos de las Comunidades autónomas no significa, en este precepto y a diferencia de otros, atribuirle una competencia en sustitución del IRYDA, sino suprimir una prohibición que les afectaría. No supondría, por tanto, la aceptación de esta enmienda, que la ley adquiriese el carácter de orgánica. Lo cual no significa que la Ponencia se pronuncie por la aceptación o por el rechazo de ninguna de las dos enmiendas.

El párrafo f) autoriza el subarriendo en caso de mejoras, a que se refieren los artículos 61 y 62.

Las enmiendas números 67 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 188 (señor Díaz Fuentes) proponen su supresión por cohe-

rencia con las enmiendas presentadas al artículo 61.

La enmienda número 235 (señor González García) añade la referencia al artículo 59, además de la del 61 y 62, también por razón de las enmiendas presentadas en su día.

La solución dependerá de lo que la Comisión acuerde respecto de las enmiendas presentadas a dichos artículos.

El párrafo g) autoriza la cesión de los arrendamientos de larga duración contemplados en el artículo 28.

La enmienda número 188 (señor Díaz Fuentes) propone su supresión, por las razones expresadas en la enmienda del mismo señor Diputado al artículo 28.

También en este caso dependerá la solución de la suerte que corra el párrafo c) del artículo 28.

Propone un nuevo párrafo h) la enmienda número 285 (señora Becerril Bustamante). Diría así:

«h) En todo caso, los subarriendos autorizados, según los apartados precedentes, tendrán un límite de duración igual al del contrato de arrendamiento de que traigan causa».

Afirma la motivación de la enmienda que los subarriendos a que se refieren los apartados previstos en el texto original del artículo 71 son siempre en circunstancias y por razones totalmente ajenas a la voluntad del arrendador y debe establecerse una limitación temporal a aquellos, a fin de que en ningún caso perjudiquen los intereses y derechos de dicho arrendador y evitando toda omisión o simulación del arrendatario y subarrendador para con el subarrendatario, ajeno a la primitiva relación arrendaticia.

Esta enmienda, de ser admitida, vendría a confirmar la doctrina legal sentada en la interpretación del artículo 1.550 del Código Civil.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), propugna la adición de un nuevo apartado 2, con el siguiente texto:

«2. La renta del subarriendo no podrá exceder de la del arrendamiento, menos

en el caso c) en que se registrá por lo dispuesto en el artículo 61».

Afirmando que nadie puede lucrarse con la figura del subarriendo.

Es decir, se convierte en norma general la limitación que el proyecto establece sólo para los subarriendos del párrafo a), cuestión sobre la que no ha de pronunciarse la Ponencia.

Esta quiere observar que, a efectos de una ordenación más sistemática del artículo, convendría colocar primero todos los párrafos que se refieren al subarriendo y, después, los que autorizan cesiones.

Al artículo 72

Dispone que el cesionario o subarrendatario no podrá entrar en la posesión de la finca sin previa notificación al arrendador de la cesión o subarriendo. La omisión de este requisito será causa de resolución del arrendamiento.

La enmienda número 68 (G. P. Socialistas de Cataluña) introduce, después de «requisito», la frase: «cuando los Tribunales aprecien mala fe», para evitar que por ignorancia de un formalismo legal se opere el desahucio.

La Ponencia entiende que quizás fuese preferible exigir que la notificación sea fehaciente, en coherencia con lo que pide la enmienda número 86, al artículo siguiente y con lo que otras varias enmiendas proponen en los diversos artículos que tratan de las notificaciones. También convendría precisar que es el arrendatario quien ha de notificar (pues es quien ha contratado con el arrendador) y exceptuar, posiblemente, los subarriendos del apartado c), por ser carácter accesorio.

Al artículo 73

Al apartado 1, que dispone que el arrendatario podrá subrogar en el contrato a uno de sus descendientes mayores de dieciséis años, si en él concurre el mismo carácter de profesional de la agricultura y, en su caso, de cultivador personal, no se han presentado enmiendas. No obstante,

si prosperasen las enmiendas a otros artículos que exigen la edad de dieciocho años para poder arrendar, tendría que modificarse también éste.

El apartado 2 dice que: «Será requisito indispensable la notificación hecha por subrogante y subrogado al arrendador».

La enmienda número 286 (señora Becerril Bustamante) añade «fehaciente», después de «notificación», por estimar que la redacción original permite tal variedad y formas de notificaciones que sería así origen de bastantes dudas y conflictos, todo lo cual acaba con la notificación en forma fehaciente (notarial o conciliación judicial).

En cuanto a la enmienda número 69 (G. P. Socialistas de Cataluña), añade al apartado «de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72», para evitar que, por ignorancia de un formalismo legal, se opere el desahucio.

No está claro si la omisión de la notificación da también lugar en este caso al desahucio, aunque la redacción del artículo 75, apartado 1, causa 4.ª, del proyecto se preste a dudas. Respecto a si la notificación debe ser fehaciente, la Ponencia ya ha expresado su criterio favorable en los demás artículos en que se ha suscitado el tema.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone añadir un nuevo apartado 3, con el siguiente texto:

«3. Si algún descendiente del arrendatario fuera colaborador directo en el cultivo, tendrá preferencia en la subrogación, y caso de haber varios, el que designe el ascendiente».

Afirmando que es necesario defender al descendiente cultivador.

La Ponencia tan solo quiere hacer observar que, en caso de introducirse esa preferencia, sería muy difícil imponerla a un ascendiente que sólo subroga si le parece oportuno.

Al artículo 74

Dispone que el adquirente de la finca, aun cuando estuviera amparado por el ar-

título 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

La enmienda número 215 (señor Estella Goytre) propugna su supresión por entender que traduce una preocupación excesivamente técnica, que no parece deba figurar en una ley especial.

El artículo 27 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos dice:

«1. El tercer adquirente de la finca quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento, y no podrá rescindir el contrato que esté vigente al tiempo de la transmisión, pudiendo, no obstante, recabar a la conclusión del plazo contractual o de la prórroga en curso el cultivo directo del predio, si se compromete a explotarlo en esa forma durante seis años, o arrendarlo a quien tenga por conveniente, si la prórroga que estuviese corriendo fuere la última a que tenga derecho el arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.

2. Como excepción a lo dispuesto en el párrafo precedente, el tercer adquirente podrá rescindir el contrato si la adquisición de la finca se ha verificado para ser parcelada conforme a lo dispuesto en el Decreto de 14 de diciembre de 1951 y demás que en lo sucesivo se dicten por el Gobierno sobre la materia.

3. Si el comprador usa del derecho a que se refieren los párrafos precedentes, se entenderá rescindido el contrato de arrendamiento; pero no se podrá lanzar al arrendatario sin que, análogamente a lo establecido en el artículo 25, recoja éste los frutos del año agrícola en curso. El comprador deberá indemnizarle además de los abonos empleados y las labores realizadas con aplicación al año agrícola siguiente, si hubiere lugar a ello, y, en concepto de precio de afección, con el importe de la renta de un año, además de las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capítulo V de este Reglamento. El pago de la renta de un año en concepto de afección no tendrá lugar si la rescisión se lleva a efecto después de

extinguido el plazo contractual del arrendamiento.

La Ponencia entiende que el precepto no es superfluo.

Al artículo 75

El apartado 1 de este artículo establece las causas por las que puede resolverse el contrato a instancia del arrendador.

La causa primera es falta de pago de la renta, «salvo si la oposición no es temeraria».

Las enmiendas números 189 (señor Díaz Fuentes), 216 (señor Estella Goytre), 221 (G. P. Socialista) y 264 (señor Tejada Lorenzo) propugnan la supresión de la frase entrecomillada.

Entre las razones que aducen para justificar esa supresión están las siguientes:

- la falta de pago no es «oposición», sino «omisión»;
- el arrendamiento es contrato sinalagmático, con reciprocidad de prestaciones, cuya resolución es lógica cuando una de las partes no cumpla las suyas;
- el arrendatario queda suficientemente protegido con las facultades de rehabilitar el arrendamiento mediante el pago o consignación, durante el procedimiento judicial;
- sería un elemento perturbador y de dudosa técnica legislativa, sin necesidad alguna; un semillero de pleitos.

El artículo 28 del Reglamento vigente incluye, como tercera causa de desahucio, «falta de pago de la renta».

La Ponencia estima que con ello sería suficiente, sin incluir esa salvedad de redacción poco afortunada.

A la causa segunda no se han presentado enmiendas.

La causa tercera es no explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos de los que corresponden a la naturaleza rústica de la misma.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone sustituir «naturaleza rús-

tica», que considera un término ambiguo, por «naturaleza agrícola, ganadera o forestal».

El artículo 28 del Reglamento antes citado dice a este respecto:

«6. Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiese pactado, salvo que ello sea debido al cumplimiento de disposiciones estatales».

«7. Por abandono total o parcial del cultivo y por deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen cultivador, de acuerdo con los usos y costumbres de la comarca en que esté enclavada la finca, siempre que previamente haya sido sancionado el arrendatario como reincidente en abandono del cultivo por resolución firme dictada por los Organismos competentes del Ministerio de Agricultura, o que aun cuando no haya existido reincidencia, el caso de abandono sancionado se haya calificado de grave a estos efectos por expresa declaración del Ministerio de Agricultura. El propietario tendrá derecho a promover el expediente y a aportar pruebas al mismo».

La Ponencia entiende que lo más práctico y preciso sería remitirse al artículo 1.º de la ley.

A la causa cuarta no se han presentado enmiendas.

La causa quinta es causar con dolo o negligencia graves daños en la finca por esquilmarla, no abonarla según costumbre o por cualquier otra causa similar.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone su supresión, por aplicación del principio de derecho «non bis in idem», entendiéndose que esta conducta ya tiene sanción en el artículo 56.

En cuanto a la enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández), propone el siguiente texto:

«Quinta. Causar con dolo o negligencia graves daños en la finca, demostrables de manera fehaciente».

Afirmando que no deben señalarse particularmente las causas que pueden producir los graves daños en la finca, sobre todo los que la esquilmen o los malos abo-

nados, causas todas ellas vagas y poco demostrables.

El artículo 28 del Reglamento actual dice:

«Quinta. Por daños causados en la finca arrendada o en las cosechas debido a dolo o culpa del arrendatario».

La Ponencia ya expresó su criterio, al tratar del artículo 56, que una cosa es la obligación del arrendatario de reparar los daños causados por las personas que emplee, y otra que por la omisión del deber de cultivar bien la finca cause graves daños en ella.

En cuanto a la supresión de ejemplos propuesta por la enmienda 220, la cree técnicamente acertada.

No se han presentado enmiendas a la causa sexta.

El apartado 2 de este artículo 75 dispone que en los arrendamientos concertados por los representantes legales de los menores e incapaces, podrán pedir éstos la resolución en el momento que recobren la capacidad o adquieran la emancipación, y que esta resolución deberá instarse en el plazo máximo de un año, contado desde el día en que se recobre la capacidad o se adquiera la condición de emancipado.

La enmienda número 70 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone suprimirlo, afirmando que como los representantes legales actúan como órganos de representación, investidos de una publicidad y de una legalidad y notoriedad de cargos que son o pueden considerarse públicos o casi públicos, los así representados, menores o incapacitados, han de ser solidarios con lo hecho y contratado por sus padres o tutores, sin perjuicio de que les puedan exigir por la vía civil las responsabilidades en que hubiesen podido incurrir.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propugna, en cambio, su sustitución por el siguiente texto:

«2. En los arrendamientos concertados por los representantes legales de los menores e incapaces, podrán éstos pedir acabar con la relación arrendaticia al término del plazo contractual o de la prórroga en curso que siga al momento en que re-

cobran la capacidad o adquirieran la emancipación si se van a dedicar al cultivo directo de la finca arrendada».

Por entender que este caso no requiere un tratamiento especial en la relación arrendaticia.

En cuanto a la enmienda número 221 (G. P. Socialista), añade, entre las dos frases o incisos del apartado, la siguiente: «si se comprometen al cultivo directo y personal por plazo no inferior a seis años».

Como ya tuvo ocasión de exponer la Ponencia, se trata de un problema de colisión de intereses a proteger: los de los menores e incapaces o los de quienes contratan como arrendatario con sus representantes.

La solución habrá de estar en armonía con la que se adopte para el artículo 12.

Al artículo 76

Trata este artículo de otras causas también de resolución a instancia del arrendador, por interés social.

La primera de estas causas es perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura.

La enmienda número 216 (señor Estella Goytre) propone su supresión, por coherencia con sus anteriores enmiendas.

Evidentemente, si prosperasen las enmiendas presentadas por este señor Diputado al artículo 15, tendría que aceptarse también ésta.

La segunda causa es no reunir o perder la entidad arrendataria las características a que se refiere el artículo 15, apartados b) a e).

El señor Estella Goytre (enmienda número 216) propugna igualmente su supresión, por las razones ya expuestas.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone suprimir «apartados b) a e)», pues considera innecesario especificar apartados.

En cambio, la enmienda número 71 (G. P. Socialistas de Cataluña) dice: «apartados b) y e)», pues entiende que los apartados c) y d) del artículo 15 no se

deben incluir en este supuesto, a causa de la propia naturaleza de las entidades y organismos públicos.

La Ponencia entiende que las entidades y organismos públicos pueden ser suprimidos o alterar su condición de diversas formas, motivo que sin duda ha llevado a los redactores del proyecto a incluirlos.

La causa tercera, excederse el arrendatario de los límites que impone el artículo 18, no ha tenido enmiendas.

La causa cuarta consiste en infringir normas vigentes en orden a mejoras, cultivos o régimen laboral, siempre que la infracción comporte de modo expreso la resolución del contrato.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «cultivos o régimen laboral» por «o cultivos», afirmando que lo hace para establecer con claridad la causa de resolución.

Si la infracción de las normas de régimen laboral ha de ser o no motivo de resolución es cuestión de criterio legislativo. Si esas normas fuesen del mismo rango legal que la Ley de Arrendamientos Rústicos, esta causa podría incluso suprimirse, pues quedaría la causa quinta. Pero si fuesen de rango inferior jugaría esta causa.

La causa quinta es en realidad una remisión a las que estén determinadas por leyes especiales. No ha sido objeto de enmiendas.

Por último, propone una nueva causa la enmienda número 216 (señor Estella Goytre), causa que sería la cesación del cultivo en común cuando haya dado base a cesión o subarriendo, y cualesquiera otra análoga.

La Ponencia entiende que la analogía debe ser un criterio para la interpretación de las leyes, pero no para dejar abierto el número de causas de resolución en el texto legal, pues ello daría lugar a inseguridad jurídica.

En cuanto a la cesación del cultivo en común, podría entenderse que daría lugar a la aplicación del artículo 70, aunque ésta es sólo una de las posibles interpretaciones.

Al artículo 77

Precisa que, en cuanto a la causa tercera, la acción de desahucio corresponderá a cualquier arrendador, si hubiere más de uno, y afectará a la finca entera y no sólo al exceso, siendo, en su caso, preferido el arrendador que primero entable la demanda.

Se han presentado a este precepto dos enmiendas. La número 72 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después de «causa tercera», la precisión: «del artículo 76», alegando que es el único artículo de la Ley de Arrendamientos Rústicos que hace referencia al tema del artículo 77.

En cuanto a la número 216 (señor Estella Goytre), propone que se diga causa primera en vez de tercera, de acuerdo con su enmienda al artículo 76.

Estima la Ponencia que la primera enmienda tiene razón y que la redacción quedaría aún más clara diciendo «causa tercera de resolución del artículo anterior».

En cuanto a la segunda, su aceptación o rechazo dependerá de lo que se decida respecto del artículo 76.

Al artículo 78

Dispone este artículo que la resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada dará derecho al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que concertaron el arrendamiento.

La enmienda número 216 (señor Estella Goytre) propone suprimirlo, por entender que resulta una norma inútil, al resolver sobre lo que ya viene establecido por Derecho común.

En cambio, la enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «dará derecho al que resulte propietario», por: «facultará al que deviniere propietario», con el fin de utilizar una más precisa terminología jurídica.

Por su parte, la enmienda número 73 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade al final del artículo: «y salvo lo dispuesto en el artículo 13», como complemento a la

enmienda del mismo Grupo Parlamentario al artículo 13.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), añade al artículo el siguiente texto:

«Esta resolución se hará efectiva al término del plazo contractual o de la prórroga en curso, siempre que el nuevo propietario se vaya a dedicar al cultivo directo de la finca arrendada».

Con lo que trata de imponer como condición el respeto de un plazo mínimo para el arrendatario.

El artículo 25 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos vigente dispone sobre esta materia:

«1. La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas que consten explícitamente en el contrato producirá la del arrendamiento, pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del año agrícola en curso, indemnizándole las labores preparatorias realizadas para el siguiente, y abonándosele las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capítulo V del presente texto reglamentario» (artículo 104).

«2. Si se resolviera el derecho del arrendador fuera de los casos antes expresados se resolverá también el arrendamiento. Si el nuevo propietario optase por continuarlo, subsistirá o continuará el arrendamiento en las mismas condiciones; pero el arrendatario de buena fe, además de los derechos establecidos en el párrafo anterior, que le serán abonados por el adquirente que venció en la posesión, tendrá el de exigir al arrendador que hubiere obrado de mala fe el pago de los daños y perjuicios que le hubieran ocasionado» (artículo 28, causa segunda).

La Ponencia considera: a) que «facultará» es una corrección de estilo aconsejable; b) en cambio «deviniere» puede inducir a confusión, pues en muchos casos al desaparecer el arrendador queda el que ya era verdadero propietario, o nudo propietario, de la finca; c) que la suerte de la enmienda número 73 habrá de estar en consonancia con la que tenga la enmienda

del mismo grupo al artículo 13; y d) que otro tanto ocurrirá con la enmienda número 281.

Al artículo 79

Establece este precepto quién tiene derecho a suceder en el arrendamiento al arrendatario en caso de fallecimiento, por orden de preferencia.

Como primero está el legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento.

La enmienda número 217 (señor Estella Goytre) propone suprimir «o cooperador de hecho en el cultivo de la finca», por entender que ya se le llama también en el número 3 y que debe dejarse en dicho número 3.

A los números 2 y 3 no se han presentado enmiendas.

El número 4 se refiere a cualquiera de los restantes herederos.

La enmienda número 74 (G. P. Socialistas de Cataluña) propugna su supresión, pues dice que protege una situación social de lucha.

En cambio, la enmienda número 265 (señor Tejada Lorenzo) añade al apartado: «siempre que reúna las condiciones de profesionalidad señaladas en el artículo 15». Afirmando que parece una exigencia que está de acuerdo con el espíritu de la ley.

Y la enmienda número 287 (señora Becerril Bustamante) da al apartado la siguiente redacción:

«4. Cualquiera de los herederos, entendiéndose por éstos el cónyuge y los ascendientes y descendientes, éstos hasta el segundo grado».

Considera la enmendante que la expresión original «restantes herederos» es tan amplia como injustificable, habida cuenta de que los herederos pueden ser desde los que se proponen en la enmienda como, a tenor de los artículos 946 y siguientes del Código Civil, los hermanos de doble vínculo, los sobrinos, etc., situaciones éstas que no parecen justas.

El vigente Reglamento establece, para los arrendamientos no protegidos, el siguiente régimen sucesorio:

«Artículo 18. Por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, salvo el caso en que los herederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo grado de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante» (artículo 86).

En cuanto a los arrendamientos protegidos, el artículo 86, 1, del mismo texto legal dice:

«Los derechos reconocidos en este Reglamento a los arrendatarios a que el presente capítulo se refiere no se extinguirán por el fallecimiento de aquéllos y se entenderán transmitidos, en tal caso, al familiar cooperador del causante en el cultivo de la finca que éste hubiese designado en su testamento».

La Ponencia entiende: a) que el cooperador en el cultivo de la finca a que se refiere el número 1 puede no ser heredero, mientras que el del número 3 tiene que serlo; b) que limitar los posibles herederos al cónyuge y los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado o suprimirlos es cuestión que corresponde decidir a la Comisión; c) en todo caso la posible situación de conflicto se resuelve en el artículo 80, y d) la exigencia de profesionalidad debería ir en apartado propio.

Al artículo 80

El apartado 1 de este artículo dispone que cuando existieran varias personas en el mismo derecho, sucederá en el arrendamiento aquel que elijan por mayoría de interés los que tienen derecho a continuar el arrendamiento. Esta elección será comunicada al arrendador antes de los dos meses siguientes al fallecimiento del arrendatario; de no recibirse la comunicación, el arrendador, previo requerimiento para que realicen la elección antes de los quince días siguientes, elegirá al que prefiera.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «elijan por mayoría de interés», por «designen», y «comunicada» por «notificada fehacientemente», con la finalidad de establecer con claridad el procedimiento para suceder en el arrendamiento.

En cuanto a las enmiendas números 75 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 216 (señor Estella Goytre), suprimen las palabras «de interés», aduciendo la primera de ellas que toda elección debe efectuarse por mayoría de cabezas y nunca por medio de fijar cuotas hereditarias.

Antecedente de este apartado es el artículo 86, 2, del vigente Reglamento:

«Si no se hubiese hecho esa designación, los familiares cooperadores, en el plazo de dos meses, a contar desde el fallecimiento del arrendatario, elegirán por mayoría entre ellos al que haya de figurar como titular del arriendo. Cuando dichos arrendatarios no procediesen en el plazo fijado a hacer esta elección, deberá el arrendador designar entre todos los familiares cooperadores al sucesor del arrendatario en los derechos derivados del contrato de arriendo, entendiéndose verificada tal designación, en su caso, por el hecho de librar los recibos del pago de la renta a nombre de uno de ellos».

La Ponencia entiende que en este caso la notificación fehaciente tiene menos importancia, puesto que antes de actuar el arrendador tiene que requerir. En cuanto a cómo ha de calcularse la mayoría, es cuestión de fondo que corresponde decidir a la Comisión.

Al apartado 2, que prevé el supuesto de que fuesen varios los arrendatarios, no se han presentado enmiendas.

Prevé la introducción de un nuevo apartado 3 la enmienda número 288 (señora Becerril Bustamante). Su texto sería el siguiente:

«3. En todo caso, se entenderá por heredero o sucesor el cónyuge y los ascendientes y descendientes, éstos hasta el segundo grado».

Los motivos de esta enmienda son los mismos de la presentada por la señora Be-

cerril Bustamante al artículo 79, 4, y la solución, lógicamente, estará en armonía con la que se dé a aquélla.

Al artículo 81

Establece que la relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario, sin perjuicio de computar en la herencia los créditos y deudas que tenga pendientes el fallecido en relación con el arrendamiento.

La enmienda número 286 (señor Tejada Lorenzo) propone suprimirlo, por estimar que la relación arrendaticia es un derecho de contenido económico, que debe ser valorado y tenido en cuenta para no perjudicar a los demás herederos.

No hay antecedente de este precepto en el vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

Supone la Ponencia que la razón por la que el proyecto consigna esta norma estriba en no sujetar la transmisión del arrendamiento a las limitaciones sobre legítimas, especialmente en el caso de herencias de escasa cuantía y de atribución por testamento a cooperadores de hecho no familiares.

Al artículo 82

No se han presentado enmiendas a este artículo, que prevé la extinción del arrendamiento por pérdida de la finca arrendada.

Al artículo 82 bis

Propone su introducción la enmienda número 147 (G. P. Minoría Catalana) por las razones expuestas en la enmienda del mismo Grupo al apartado 3 del artículo 7.º. Diría así:

«Si por cualquier circunstancia ajena al destino agrario la finca arrendada alcanza un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona, de las de su misma calidad o cultivo, la realización de la venta

dará lugar a la extinción del arrendamiento. En tal caso, el arrendatario tendrá derecho, en concepto de indemnización suplementaria, por las perturbaciones y gastos que le ocasione el cese inmediato, que se cifra en la doceava parte del precio de la tierra, según el que tengan las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo en la zona; y otro tanto por cada uno de los años que le restarian de vigencia al contrato, sin computar las futuras prórrogas y sin alcanzar nunca el precio total de la finca arrendada valorada como rústica. Las indemnizaciones por mejoras o gastos realizados seguirán sujetas a lo establecido en la presente ley.

Si la venta en condición de plusvalía afectara sólo a una parte de la finca arrendada, podrá acordarse judicialmente que se restrinja para el futuro el arrendamiento a la otra parte de la finca, con la consiguiente deducción de la renta. En cuanto a la parte de la finca en que cese el arrendamiento, tendrá los derechos a que se refiere el párrafo anterior».

La Ponencia se remite a lo ya manifestado al tratar del artículo 7.º, 3.

Al artículo 83

Contempla este artículo la extinción automática del arrendamiento en determinados casos, y sus consecuencias en orden al desahucio.

La enmienda número 216 (señor Estella Goytre) propugna su supresión, afirmando que es todo él un precepto de técnica defectuosa: el párrafo a) es contradictorio con lo dispuesto en materia de duración del contrato, el b) y el c) fútiles, y el 2) impreciso.

El artículo sustituiría al 24 del actual Reglamento, que dice así:

«Artículo 24. El arrendamiento se extingue:

1.º Por la terminación del plazo por el que se constituyó o el de las prórrogas, en su caso (artículos 9. y 91).

2.º Por reclamación del cultivo directo por parte del arrendador, en los casos en que proceda (artículo 94).

3.º Por adquirir el arrendatario la finca arrendada.

4.º Por la resolución del derecho del arrendador (artículo 25).

5.º Por la rescisión del contrato.

6.º Por el desahucio del arrendatario.

7.º Por la pérdida de la finca arrendada (artículo 31).

8.º Por mutuo acuerdo de los contratantes o por la renovación del contrato.

9.º Por fallecimiento del arrendatario, excepto en los casos determinados por el artículo 18 (artículo 86).

El apartado 1 afirma que el arrendamiento se extingue automáticamente en los tres supuestos que enumera con las letras a), b) y c).

La enmienda número 76 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye la palabra «automáticamente» por la expresión «y el arrendador podrá instar el desahucio», afirmando que con ello se complementan y aclaran las causas de la extinción.

La Ponencia estima que ésta sería una corrección de estilo acertada, que supondría además refundir el apartado 2 en éste, salvando alguna de las objeciones de la enmienda número 216 antes referida.

El párrafo a) de este primer apartado contempla como causa de extinción la expiración del período contractual sin que el arrendatario haga uso, en su caso, del derecho de prórroga.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye la última parte del párrafo por esta frase: «si el arrendatario hubiere renunciado al derecho de prórroga», consignando, con motivación, la de concordar el texto con el automatismo de la prórroga.

Este párrafo coincide en parte con el primero del artículo 24 del Reglamento, antes transcrito, y es más coherente con la redacción del artículo 25, 1, del proyecto, a juicio de la Ponencia.

Al párrafo b) —expiración del último período del plazo legal, salvo tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración establecida en el Código Civil— no se han presentado enmiendas.

Al párrafo c), que establece como causa de extinción el haber expirado el período de tácita reconducción, se ha presentado

la enmienda número 77 (G. P. Socialistas de Cataluña), que propugna su supresión, por considerarla obvia al no existir la tácita reconducción.

La Ponencia entiende que es conveniente regular el supuesto de que haya expirado el último período de prórroga legal y el arrendatario continúe en la explotación de la finca sin oposición del arrendador, pues aunque cabría entender aplicable como supletorio el derecho común, se evitan dudas mediante un precepto expreso.

El apartado 2 dice que el arrendador puede exigir entonces el desahucio de los ocupantes.

La enmienda número 78 (G. P. Socialistas de Cataluña) dice que al no ser automático el desahucio es obvio que debe suprimirse.

El artículo 28 del actual Reglamento dispone:

«Artículo 28. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.^a Por haber expirado el término convencional o el de prórroga o prórrogas, en su caso, conforme a lo dispuesto en los artículos 9.º, 10 y 11 de este Reglamento.

Si se tratare de contrato cuya renta no exceda de 40 quintales métricos de trigo y el arrendatario sea cultivador directo y personal, se estará a lo dispuesto en el artículo 88 del presente texto reglamentario”.

Por su parte, el artículo 1.569 del Código Civil dice sobre esta materia:

«Artículo 1.569. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.^a Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2.^a Falta de pago en el precio concedido.

3.^a Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4.^a Destinar la cosa arrendada a usos y servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo

que se ordena en el número 2.º del artículo 1.555».

Es de tener en cuenta que el proyecto de ley dispone que el juicio de desahucio sólo se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta (artículo 128), precepto que habría que armonizar, a juicio de la Ponencia, con el que ahora está informando.

En todo caso, y respecto de este apartado 2 ya ha expresado la Ponencia su criterio de que quedaría más claro refundirlo con el apartado 1, tal como proponen las enmiendas números 76 y 78.

Al artículo 84

Dispone su apartado 1 que el arrendatario de una finca rústica puede acceder a la propiedad de la misma por los medios que seguidamente enumera.

La enmienda número 79 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que se sustituya la palabra «puede» por «tendrá la facultad de», por estimar que aquélla es impropia, ya que el arrendatario puede acceder a la propiedad por otros medios, corrección de estilo que la Ponencia considera útil.

El número 1.º concreta como el primero de los modos de acceso a la propiedad el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o del de adquisición preferente.

La enmienda número 218 (señor Estella Goytre) propone que se suprima «o del de adquisición preferente», afirmando que la expresión es reiterativa, porque no es que se cree un nuevo derecho de adquisición preferente, sino que el tanteo y el retracto que son derechos de adquisición preferente se aplican también a los supuestos que contempla el artículo 88 del proyecto, siguiendo una antigua orientación jurisprudencial, aunque el citado precepto sea, si cabe, más generoso y explícito.

El proyecto distingue entre las figuras del tanteo y del retracto, utilizables en caso de enajenación en que conste el precio, y la de adquisición preferente, que se establece para las demás enajenaciones intervivos.

El número 2.º establece como segunda vía de acceso a la propiedad el ejercicio del derecho que se regula en los artículos 97 y 98.

La enmienda número 80 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye «97 y 98» por «97 y siguientes», por estimar más técnica esta redacción.

La Ponencia estima que esta corrección de estilo no plantearía problemas.

El apartado 2 dispone que, ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario que adquiera la propiedad de la finca arrendada no podrá, salvo que lo haga en favor del IRYDA, enajenarla, arrendarla o cederla en aparcería hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición; y que si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo.

La enmienda número 263 (señor Tejada Lorenzo) suprime:

- la excepción en favor del IRYDA;
- la prohibición de ceder en aparcería; y
- la limitación hipotecaria.

Pues entiende que la primera no parec justificada, y que el texto del proyecto impone excesivas limitaciones al arrendatario que deviene propietario, algunas de las cuales, como la de no poder dar la finca en aparcería y no poder en la práctica hipotecar, parecen en exceso onerosas y perjudican a tercero.

El mismo señor Diputado ha propuesto una segunda enmienda, la número 267, según la cual el apartado quedaría así:

«2. Ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario que adquiera la propiedad de la finca arrendada no podrá enajenarla, arrendarla o cederla en aparcerías, hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición. Si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo, y al momento de efectuarla caso de que el adquirente no haga efectiva la hipoteca lo podrá hacer el anterior propietario y recuperar la propiedad con sólo dicho

pago, con la consiguiente resolución de la transmisión».

Dice el señor Diputado enmendante, como justificación, que si el derecho al acceso a la propiedad, regulado en el referido artículo, según el preámbulo del proyecto tiene como objetivo básico la estabilidad de la empresa agraria, en el epígrafe 2 de dicho artículo debe suprimirse la facultad del arrendatario de poderla enajenar, arrendar o cederla en aparcería a favor del IRYDA y añadir en el caso de hipoteca el derecho por parte del anterior propietario a abonar el importe de la misma y recuperar la propiedad.

La enmienda número 149 (G. P. Minoría Catalana) alarga el plazo de prohibición hasta «doce años», afirmando que por las razones apuntadas en anteriores enmiendas es lógico que el acceso a la propiedad obligue al arrendatario a cultivarla de forma directa durante un período de doce años. Si el acceso a la propiedad tiene por fin favorecer la existencia de un mayor número de agricultores-propietarios, no es lógico abrir con facilidad una puerta que en plazo breve conduzca a la misma situación anterior. Si la propiedad es derecho-deber, no hay duda de que la nueva propiedad debe engendrar un mínimo deber que, evidentemente, es difícil cifrar en años, pero el período otorgado por el proyecto de ley establece un desequilibrio notable en favor del derecho frente al deber.

En cuanto a la enmienda número 81 (G. P. Socialistas de Cataluña) exige que el arrendatario que adquiera la propiedad de la finca arrendada ejercitando el acceso «deberá cultivarla personalmente» y añade, después de la mención del IRYDA, «u organismos similares de las Comunidades Autónomas». Afirma que el motivo por el que el arrendatario que adquiere una finca debe cultivarla personalmente estriba en que el retracto se da para cultivadores personales y no para empresas agrícolas. La referencia a organismos similares de las Comunidades Autónomas se añade de acuerdo con lo establecido en el capítulo tercero de la Constitución.

Antecedente inmediato de este apartado es el artículo 99 del Reglamento vigente, que es del siguiente tenor:

“Artículo 99. El arrendatario que haciendo uso del derecho que le reconoce el artículo 96 del presente Reglamento ejercitara el derecho de acceso a la propiedad de la finca arrendada quedará obligado a conservar el dominio de ésta durante seis años como mínimo, contados a partir de la fecha de la adquisición, y a explotar ese tiempo la tierra en cultivo directo y personal. En caso de incumplimiento de esta obligación el arrendador podrá solicitar la anulación de la transmisión y disponer libremente de la finca.

La Ponencia entiende que las enmiendas no plantean problemas técnicos sino de orientación del proyecto que corresponde decidir a la Comisión.

Al apartado 3 (derecho de recobro del arrendador en caso de incumplimiento) no se han presentado enmiendas.

Al artículo 85

Dispone que en toda enajenación inter vivos de fincas rústicas arrendadas, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de las mismas, el arrendatario tendrá derecho de tanteo y retracto o de adquisición preferente con arreglo a lo que se dispone en los artículos siguientes.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «el arrendatario» por «el arrendatario que cumpliera las condiciones de los artículos 15 y 18 de la presente ley», pues aduce que hay que establecer requisitos de los arrendatarios para el ejercicio de los derechos a que se refiere el artículo.

En cuanto a la enmienda número 82 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade al artículo lo siguiente:

«También se darán los mismos derechos en caso de disolución de comunidad, salvo que se trate de comunidad hereditaria o conyugal.

En toda transmisión inter vivos a título oneroso o gratuito de fincas rústicas».

Alega que la disolución de comunidad es un acto que guarda analogía con las transmisiones y por otro lado no debe colocarse al arrendatario de fincas rústicas en peores condiciones que el de fincas urbanas, que tiene ese derecho.

El artículo 16, 1, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dice:

«En todo caso de transmisión a título oneroso de una finca rústica arrendada de porción determinada o de participación indivisa de la misma podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión mediante los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código Civil. Si la enajenación no se hubiere verificado por precio en metálico, el retrayente satisfará el valor de la finca o participación objeto del retracto además de los citados reembolsos».

La Ponencia entiende que la aclaración propuesta por la enmienda número 221 no es indispensable, pues el arrendatario que no cumpla esas condiciones o no habrá podido contratar, o habrá sido desahuciado si las pierde después.

En cuanto al tema planteado por la enmienda número 82, no es una cuestión técnica sino de fondo, que habrá de resolver la Comisión.

Al artículo 86

Preceptúa que el transmitente notificará en forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación, así como el precio, en su caso, y el nombre y circunstancias del adquirente.

La enmienda número 83 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye «transmitente» por «arrendador» (o propietario), por entender que es más técnico jurídicamente.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comuinista) añade después de «notificará», las siguientes palabras: «en todo caso», siguiendo igual el resto del artículo, para garantizar la notificación al arrendatario.

Los apartados 2 y 3 del artículo 16 del actual Reglamento siguen el siguiente sistema:

«2. En todos los casos de enajenación de una finca arrendada el vendedor tendrá la obligación de notificar al comprador el arrendamiento a que está sujeta, notificándole la existencia del contrato y los pactos o condiciones del mismo y exigiendo un recibo de esta notificación.

3. El comprador, por su parte, tendrá la obligación de notificar al arrendatario la compra de la finca o fincas arrendadas para que éste pueda ejercitar el derecho de retracto que autoriza este artículo, lo cual podrá efectuar dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha de la notificación del comprador».

La Ponencia entiende que «transmitente» cubre todos los posibles supuestos, mientras que «arrendador» no; por otra parte, si la ley dice «notificará» y no consigna excepciones, quiere decir que es en todo caso.

Al artículo 87

Dispone que el arrendatario tendrá un plazo de treinta días, desde que hubiera recibido la notificación, para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, notificándolo así al enajenante, también de modo fehaciente. En defecto de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante un mes a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone la nueva redacción siguiente:

1. El arrendatario tendrá un plazo de sesenta días, desde que hubiera recibido la notificación, para ejercitar su derecho a adquirir la finca, notificándolo así al enajenante, también de modo fehaciente.

2. El valor pagado por el arrendatario será el valor en venta de fincas análogas de la comarca cuando el arrendador fuera propietario en total de menos de 50 hectá-

reas en secano y 5 en regadío. En el caso de arrendadores que sobrepasen estos límites, el precio pagado por el arrendatario variaría proporcionalmente a las superficies poseídas por el arrendador entre el valor en venta de fincas análogas, como valor máximo, y la media aritmética entre ese valor y el valor fiscal declarado conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del impuesto sobre el patrimonio de las personas físicas, o su valor catastral en el caso de las personas jurídicas, como valor mínimo.

3. A la hora de determinar el precio a pagar por el arrendatario se tendrá en cuenta que el arrendador va a recibir el dinero al contado. Por este motivo, y en el caso de los arrendadores que superasen los límites establecidos en el apartado anterior, se disminuirá el precio calculado según las normas del apartado anterior en un porcentaje que variará de un 3 por 100, como mínimo, al 10 por 100 como máximo, según la superficie poseída por el arrendador.

4. El precio a pagar por el arrendatario se determinará por las Juntas Arbitrales de arrendamientos rústicos correspondientes».

Estima el Grupo Parlamentario enmendante que la situación particular del arrendatario como cultivador directo de las fincas en cuestión y las limitaciones a que le somete el artículo 98, 3, unidas a la obligación de pago al contado, justifica que en el caso de que los arrendadores no sean pequeños agricultores, el precio fijado por la adquisición sea algo inferior al del mercado, y que en la enmienda se propone un sistema de pago que tampoco perjudica los derechos del arrendador.

La enmienda número 84 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone también un nuevo texto, que sería éste:

«El arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles, desde que hubiera recibido la notificación, para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, notificándole así al enajenante también de modo fehaciente.

Si el arrendatario no ejercitase sus derechos, quedará libre el oferente para enajenar la finca a la persona indicada.

En defecto de notificación o si se hubiere variado alguna de las circunstancias comprendidas en la notificación (o del transcurso del plazo para tanteo), el arrendatario tendrá derecho de retracto durante un mes a partir de la fecha en que se le notifique la transmisión o desde que, por cualquier otro medio, haya tenido conocimiento de ella».

Afirma el Grupo Parlamentario enmendante que el motivo por el que el plazo sea de sesenta días hábiles y no de treinta días, es que éste es corto para la búsqueda de financiación. En cuanto a las restantes modificaciones estimamos que las propuestas son más adecuadas técnicamente y en ella incluye el contenido del artículo 89, 3, que consecuentemente deberá suprimirse.

En cuanto a la enmienda número 155 (G. P. Minoría Catalana) se limita a ampliar el primer plazo a sesenta días y el segundo a dos meses, razonando, como motivación, que normalmente, cuando a un arrendatario le aparece la oportunidad de adquirir tierra cultivada por él, no es en momento escogido por él. Ello quiere decir que puede presentársele en ocasión no demasiado oportuna desde el punto de vista económico. Cuando la ocasión de comprar se le presenta, raro es que el arrendatario no se vea obligado a recurrir a la financiación externa. En tal caso, un plazo de treinta días es, prácticamente, dejarlo sin posibilidad real de hacer efectivo el retracto. Entiende que la ley en este aspecto debe ser generosa, y mucho más en el caso de que no haya tenido conocimiento directo de su derecho al retracto. Por tanto el plazo de dos meses que propugna es más adecuado a las naturales preferencias que debe tener el arrendatario en la adquisición.

Además del apartado 3 del artículo 16 del Reglamento, ya transcrito por la Ponencia, el apartado 4 del mismo precepto dice:

«4. Si el vendedor de la finca no diera cuenta del arrendamiento al comprador,

o éste por cualquier causa, incluso por ignorar el arrendamiento, no notificara la compra al arrendatario, este último conservará el derecho de retracto durante tres meses, a partir de la fecha en que el retrayente, por cualquier medio, haay tenido conocimiento de la transmisión».

La Ponencia considera que el plazo de treinta días parece reducido en comparación con el de tres meses vigente hasta ahora; en cuanto al resto de la enmienda número 281, lo que hace es sustituir el derecho de tanteo por un derecho de adquisición preferente, pero sin la igualdad de precio y condiciones característica del tanteo. Por último, la refundición en este precepto de las disposiciones de los artículos 89, 3, y 90, 2, podría hacer pensar que sus disposiciones no serían de aplicación a las transmisiones de los artículos siguientes.

Al artículo 88

Dispone este artículo que si no hubiera precio por tratarse de donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquier otro negocio de enajenación distinto de la compraventa, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente en la misma forma establecida para el tanteo y retracto. En este caso deberá pagar el precio justo de la finca, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

La enmienda número 288 (señor Tejada Lorenzo) propone la siguiente redacción:

«Si no se hubiese estipulado precio por tratarse de donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquier otro negocio de enajenación distinto de la compraventa, o no resultase el mismo del propio contrato, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente pagando el precio justo de la finca, determinado en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa».

Aduce la justificación de la enmienda que en los casos de transmisión de finca rústica contemplados en el referido artículo puede darse el caso, y de hecho se da, que se haya fijado precio, o que éste resulte del mismo negocio, cual es la adjudicación en pago, por lo que sólo cuando no resulte del documento en virtud del cual se transmite la finca, deberá acudirse a la determinación del precio justo por las normas de la Ley de Expropiación Forzosa.

Por su parte, la enmienda número 85 (G. P. Socialistas de Cataluña) sustituye la primera parte del texto por esta otra:

«En los casos de donación, permuta o cualquier otro negocio de enajenación en el que no consta el importe de la contraprestación, el arrendatario podrá...».

Dice la motivación de la enmienda que la redacción es más técnica: en los casos de donación, el Código Civil exige que se consigne el valor de la finca; en la aportación a sociedad constan el valor de las acciones o participaciones adjudicadas en pago y consta el importe del crédito que se paga.

La enmienda número 218 (señor Estella Goytre) introduce, después de «en la misma forma establecida», la expresión «conforme a los artículos precedentes para el ejercicio del tanteo y del retracto», por concordancia con el artículo 84.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye la expresión «la legislación de expropiación forzosa» por «la presente legislación», por entender que el tema está ya regulado en este capítulo.

El artículo 16, 1, del Reglamento, ya citado por la Ponencia, es antecedente de este artículo.

La Ponencia estima que hay enajenaciones distintas de la compraventa en que sí consta el valor de la contraprestación, por lo que convendría tener previsto este supuesto.

Proponen nuevos apartados las dos enmiendas siguientes:

a) La número 86 (G. P. Socialistas de Cataluña), que propone el siguiente texto:

«Si el arrendatario impugna la veracidad del precio ofrecido o escriturado, podrá

ejercitar el tanteo o retracto y el precio será determinado como establece el artículo 88, 1».

Para evitar todo posible fraude mediante la consignación en la oferta o escritura de un precio superior al real.

b) La número 289 (señora Becerril Bustamante) propugna la adición de este párrafo:

«Lo previsto en el apartado anterior no tendrá lugar ni generará derecho alguno a favor del arrendatario cuando se trate de donación de ascendientes a favor de descendientes en línea recta o de aportación a sociedad constituida por ascendientes con descendientes en línea recta».

Trata de permitir que los padres puedan ejercer la facultad de donar o de constituir una sociedad entre sus hijos, con donación o aportación de fincas.

El apartado 10 del artículo 16 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos vigente dice:

«La donación "inter vivos", con excepción de la de por razón de matrimonio, de finca sujeta a arrendamiento protegido, otorgada a favor de quien no fuera heredero forzoso del donante, conferirá al arrendatario el derecho a exigir del donatario que le sea vendido el inmueble por un precio equivalente, deducido el importe de las cargas redimibles a que, en su caso, se hallare, afecto al valor en que la escritura pública de donación le hubieren asignado las partes incrementado en la suma a que asciende el importe de los gastos de la transmisión, así como si sólo una parte de la total extensión de éste hubiera sido cedida en arriendo de la mencionada clase, el derecho que el presente párrafo atribuye al colono se entenderá referido únicamente a la superficie arrendada».

El apartado propuesto por la enmienda número 86 contempla un supuesto que parece estar comprendido en el artículo 90, 2, a juicio de la Ponencia. En cuanto al que propone la enmienda número 289 está en parte contenido en el artículo 91.

El apartado 1 de este artículo dice que, ejercitado en forma cualquiera de los derechos establecidos en los artículos anteriores, la escritura se otorgará dentro de los treinta días siguientes.

La enmienda número 154 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «treinta días siguientes» por «los plazos libremente acordados».

Razona el Grupo Parlamentario enmendante que no se comprende bien las razones por las que el legislador ha querido dar en este artículo al arrendatario menos libertad que la que tiene cualquier otro adquirente, ni por qué razón la escritura debe otorgarse dentro de un plazo tan limitativo como el de treinta días.

La actual legislación sobre retracto arrendaticio rústico no contiene ningún precepto similar a éste.

La Ponencia destaca que en este supuesto no hay acuerdo entre arrendador y arrendatario para la venta, pues si no sobraría el precepto, y, por ello, el proyecto fija un término concreto para que el arrendador cumpla su obligación de escriturar.

El apartado 2 dispone que el pago se realizará al contado en el momento de otorgarse la escritura, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que, según la ley, corresponden al comprador.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye dicho texto por este otro:

«El pago se realizará en la forma que establezcan las partes, siendo de cuenta del arrendatario los gastos que, según la ley, correspondan al comprador».

La finalidad de la enmienda es permitir a las partes que establezcan libremente la forma de pago.

Por su parte, la enmienda número 87 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone esta otra redacción:

«El pago se realizará al contado, en el momento de otorgarse la escritura pública, cuyos gastos serán satisfechos con arreglo a lo dispuesto en la ley. No obstante, si en la compraventa o aportación concertada por el arrendador se hubiese determinado el aplazamiento total o parcial del

precio o contraprestación, el arrendatario podrá beneficiarse de los mismos plazos, siempre que asegure el pago, a su elección con garantía hipotecaria sobre la finca adquirida o con pacto resolutorio de la adquisición en caso de impago».

Motivada porque la coherencia con la naturaleza del tanteo y retracto consiste en subrogarse en el lugar del que va a adquirir o ha adquirido, en las mismas condiciones. El precio en las ventas con precio aplazado ha sido incrementado tácitamente con los intereses correspondientes y, en consecuencia, hacerlo pagar íntegramente al contado sería injusto.

También busca la libertad en la forma de pago la enmienda número 154 (G. P. Minoría Catalana), para lo cual suprime la primera frase del apartado, que comenzaría así: «Serán de cuenta del arrendatario...».

En cambio, la enmienda número 190 (señor Días Fuentes) deja la primera frase y sustituye la segunda por esta otra: «y comprenderá los conceptos expresados en el artículo 1.518 del Código Civil».

Razona que el texto del proyecto que atribuye al arrendatario «los gastos que, según la ley, correspondan al comprador» es una expresión equívoca, que puede mejorarse con la remisión tradicional al artículo 1.518 del Código Civil, como lo hace el 1.525 y otras regulaciones de fenómenos análogos de preferencia adquisitiva.

Como ya ha tenido ocasión de exponer la Ponencia, el artículo 16, 1, del Reglamento vigente remite en esta materia al artículo 1.518 del Código Civil, que dice:

«El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

- 1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.
- 2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida».

Diversas resoluciones judiciales han ido precisando el alcance del punto 1.º, diciendo que deben reembolsarse: los gastos de la escritura, los de inscripción de la enajenación en el Registro de la Propiedad y

los de subasta cuando la adquisición se realizó de esta forma.

En cuanto a la forma de pago, el artículo 16, 1, del Reglamento vigente habla de «las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión».

La Ponencia considera más justo y conforme a la naturaleza de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente el sistema del Reglamento vigente, sin perjuicio de lo que en definitiva acuerde la Comisión.

El apartado 3 dispone que, si el arrendatario no ejercitase su derecho, quedará libre el oferente para enajenar la finca a la persona indicada.

Las enmiendas números 88 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 154 (G. P. Minoría Catalana) proponen su supresión.

El actual Reglamento de Arrendamientos Rústicos no contiene ninguna disposición similar.

La Ponencia entiende que el precepto no es estrictamente necesario, pero quizá puede ser ilustrativo para los que no sean técnicos del derecho.

La enmienda número 89 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone un nuevo párrafo 3, que diría así:

«Los actos derivados del ejercicio del tanteo y retracto o de la adquisición preferente estarán exentos del impuesto general de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y gozarán de una reducción del 7 por ciento en la de los honorarios de Notaría y Registro».

Se formula dicha enmienda para el supuesto de que no prospere el nuevo artículo 99 bis, en cuyo caso este artículo quedaría subsumido en el propuesto.

De conformidad con el Reglamento provisional del Congreso de los Diputados y por entrañar disminución de ingresos, esta enmienda ha sido remitida al Gobierno. No habiéndose recibido en la Cámara contestación del mismo dentro del plazo señalado en el artículo 108 del Reglamento, se ha de entender que da su conformidad a la tramitación de la misma.

Al artículo 90

Dispone su apartado 1 que 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, sin cuyo requisito no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Caso afirmativo, habrá de acreditarse ante el fedatario la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos anteriores.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone sustituir el párrafo, desde «deberá declarar...» hasta «... caso afirmativo», por otro del siguiente texto:

«... deberá aportar certificación del registro acreditativo de si existe o no arrendamiento. En caso afirmativo, y como requisito obligatorio, habrá de acreditarse...».

Pues considera necesarias pruebas documentales para garantizar la práctica de la notificación al arrendatario.

Y la enmienda número 91 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone sustituir el último inciso por este otro:

«... Caso afirmativo, el fedatario no la autorizará sin que se le acredite en forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos anteriores».

Expone el Grupo Parlamentario que con ello trata de evitar que por el juego, permitido por el reglamento del notariado y la práctica notarial, de «prometer» que más tarde se acreditará la notificación, se intente eludir el derecho de preferente adquisición, y que, dada la especial matización de derecho social de la Ley de Arrendamientos Rústicos, es muy lógico que los notarios, como funcionarios públicos que son, colaboren y controlen muy de cerca el cumplimiento efectivo de los fines que la ley se propone y en el momento psicológico —el del otorgamiento de la escritura— que interesa al legislador.

No hay antecedente de este precepto en el vigente Reglamento.

La Ponencia considera que, no siendo preceptiva la inscripción de los arrendamientos,

mientos, sería difícil cumplir el requisito propuesto por la enmienda número 281.

En cuanto a la adición propuesta por la enmienda número 91 ofrecería una mayor garantía.

Como ha expuesto anteriormente la Ponencia, las garantías de este artículo podrían hacerse extensivas al 26, 2.

El apartado 2 dispone que, en todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa; que tendrá el mismo derecho si no se hubiere cumplido en forma el requisito de la notificación previa, y que, en este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de un mes a partir de la notificación.

La enmienda número 128 (G. P. Minoría Catalana) propone que este último plazo se eleve a dos meses, y la número 281 (G. P. Comunista) a sesenta días, por considerar insuficiente el término señalado en el proyecto.

El vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dedica a este tema los apartados 2 y 3 del artículo 16, ya transcritos por la Ponencia, que también ha apuntado con anterioridad que el plazo de un mes parece reducido en comparación con el de tres que venía rigiendo hasta ahora.

El apartado 3 preceptúa que para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición «inter vivos» de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

La enmienda número 89 bis (G. P. Socialistas de Cataluña) añade, después de «justificarse», la expresión: «bajo la responsabilidad del registrador», y, al final del apartado, la frase: «La inscripción no podrá ser practicada hasta que transcurra un mes desde la fecha de la notificación».

Como motivación afirma el grupo enmendante que el Registro de la Propiedad, como institución de derecho público con-

fiada a los registradores, que son funcionarios públicos, debe controlar muy de cerca que se cumplan los fines queridos por la ley, «cerrando» el Registro y la protección que éste concede a los terceros adquirentes hasta que se acredite suficientemente y en el momento querido por la ley que no se han defraudado los derechos de preferente adquisición; y que la responsabilidad exigida al funcionario es inherente a su función y a sus deberes de calificación de los documentos presentados a inscripción.

La Ponencia entiende que cuando la ley exige un requisito concreto para la inscripción, siempre es responsabilidad del registrador comprobar su concurrencia.

Al artículo 91

Dispone que en el supuesto de enajenación a título gratuito no procederá el derecho de adquisición preferente cuando el adquirente sea ascendiente o descendiente del transmitente.

Las enmiendas números 91 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 191 (señor Díaz Fuentes) añaden el supuesto de que el adquirente sea el «cónyuge». La última contempla también que sea el «futuro contrayente», aduciendo como motivación el sentido del proyecto de ley sobre régimen económico del matrimonio y la posibilidad de que los cónyuges se hagan donaciones entre sí.

La enmienda número 269 (señor Tejada Lorenzo) añade, al final del artículo, «o colateral de segundo grado», pues afirma que es corriente y normal el que en el caso de no tener descendientes de clase alguna, con el fin de conservar el patrimonio dentro de la familia, se haga donación del mismo a favor de los hermanos o de los hijos de éstos.

El artículo 16, apartado 10, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dice:

«Artículo 16, 10. La donación «inter vivos», con excepción de la de por razón de matrimonio, de finca sujeta a arrendamiento protegido, otorgada a favor de quien no

fuera heredero forzoso del donante, conferirá al arrendatario el derecho a exigir del donatario que le sea vendido el inmueble por un precio equivalente, deducido el importe de las cargas redimibles a que, en su caso, se hallare afecto al valor en que la escritura pública de donación le hubieren asignado las partes, incrementado en la suma a que asciende el importe de los gastos de la transmisión, así como una parte de la total extensión de éste hubiera sido cedida en arriendo de la mencionada clase, el derecho que el presente párrafo atribuye al colono se entenderá referido únicamente a la superficie arrendada».

La Ponencia considera que esta posible ampliación de las transmisiones que no dan lugar al derecho de adquisición preferente es una cuestión de fondo que corresponde decidir a la Comisión. En todo caso estima que convendría sustituir «enajenación» por «transmisión», como corrección de estilo.

Al artículo 92

Dispone este artículo que cuando sean varios los arrendatarios de una misma finca habrá que cumplir con cada uno de ellos los requisitos anteriores, y el derecho de tanteo y retracto y el de adquisición preferente podrán ser ejercitados por ellos separadamente, referidos a la porción o porciones de fincas ocupadas, respetando las normas vigentes sobre unidades mínimas de cultivo.

La enmienda número 139 (G. P. Minoría Catalana) propone añadir un nuevo apartado, que diría así:

«2. Si uno o varios arrendatarios renuncian al derecho de tanteo y retracto, la Junta Arbitral establecerá la preferencia de los restantes en función de la viabilidad de las explotaciones resultantes.

El derecho de retracto no podrá ser ejercido por aquellos que no sean profesionales de la agricultura».

Dice la justificación de la enmienda que en la medida en que una Ley de Arrendamientos Rústicos puede ser un instrumento al servicio de la reforma de la es-

tructura, se hace preciso potenciarla en tal sentido; por ello, la introducción de este apartado 2 aparece como imprescindible. Sin esa opción se puede producir la fragmentación de una finca sin la compensación de que dicha fragmentación conduzca a la creación de unidades de explotación más viables que las precedentes.

El apartado 6 del artículo 16 del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dispone sobre esta misma materia:

«Artículo 16, 6. Cuando se trate de la venta de la totalidad de una finca cedida en parcelas o varios arrendatarios, el derecho de retracto deberá ejercitarse conjuntamente por todos ellos, sin perjuicio de que cada uno adquiera la propiedad de la parcela arrendada; pero de no existir acuerdo unánime o de ser imposible para alguno de los arrendatarios el ejercicio de retracto en virtud de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de este artículo podrán ejercitar la acción, pero refiriéndose necesariamente a la totalidad de la finca transmitida, los arrendatarios de la misma que así lo deseen, siempre que el retrayente o retrayentes lleven en arriendo la mitad, al menos, del predio que se proponga adquirir. El mismo derecho se reconocerá a los Grupos Sindicales de Colonización que al efecto se constituyan, siempre que estén integrados por la tercera parte, como mínimo, de los colonos de la finca».

La primera parte de la enmienda tendría que precisarse, si fuese admitida, en el sentido de que no hay renuncia, sino no ejercicio. En cuanto a la segunda parte parece superflua, pues para ser arrendatario ya hay que ser profesional de la agricultura.

Al artículo 93

Establece este artículo que «los derechos establecidos en el presente capítulo lo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición».

La enmienda número 192 (señor Díaz Fuentes) propone añadir al final del artículo: «salvo el retracto de colindantes», alegando que, concedido el retracto de colindantes exclusivamente para actuar sobre

fincas que no excedan de una hectárea, su ámbito de aplicación se circunscribe a la propiedad atomizada y para agrupar parcelas en forma que mejoren progresivamente las estructuras de la propiedad y las posibilidades de explotación agraria.

Donde no hay fincas pequeñas no actúa el retracto de colindante, y donde las hay es más urgente agrupar la propiedad hasta un grado indispensable para que merezca ser explotada que conceder la preferencia adquisitiva al arrendatario en todo caso. Galicia, en particular, necesita que se establezca la preferencia del colindante.

El artículo 16, 5, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dice:

«Artículo 16, 5. El retracto regulado por este artículo será preferente a los demás retractos establecidos en el Código Civil (artículos 1.507 a 1.525), y en las legislaciones forales, con excepción del de comuneros en el caso de que el condómino lleve en la copropiedad más de tres años y del de colindantes 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 a virtud de arrendamiento protegido sólo prevalecerá sobre el mencionado derecho el correspondiente a los comuneros en quienes concurrese la circunstancia de tiempo antes expresada y el gentilicio donde rija por precepto foral (artículo 96, número 8)».

La preferencia entre el retracto arrendaticio y el de colindantes es cuestión de orientación legislativa que el proyecto resuelve a favor del primero. La Ponencia se limita a sugerir que debe suprimirse el término «lo» por corrección gramatical.

Al artículo 94

Dispone que cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios, el tanteo y retracto o el derecho de preferente adquisición corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal.

La enmienda número 94 (señor Estella Goytre) propone suprimir «o el derecho de

preferente adquisición», por razones idénticas a las de su enmienda al artículo 84, con lo que el artículo quedaría con la misma redacción que el apartado 7 del artículo 16 del Reglamento vigente.

Lógicamente, la enmienda habrá de ser aceptada o rechazada según lo sea la formulada por el mismo señor Diputado al artículo 84.

Al artículo 95

Establece que en los casos de fincas de las que sólo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los artículos anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio correspondiente a la porción dada en arriendo.

La enmienda número 92 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade: «Si el arrendatario impugna la veracidad del precio atribuido a la porción arrendada, se aplicará lo establecido en el artículo 88 bis», afirmando que es muy posible que las partes se confabulen para trasladar a la porción arrendada la carga de porción real o para exagerar el precio real con la finalidad de que desista el arrendatario del ejercicio de sus derechos de adquisición por tanteo y retracto al encarecerse la operación.

Los apartados 8 y 9 del artículo 16 del vigente Reglamento dicen así:

«Artículo 16, 8. En los casos de fincas de las que sólo una parte de su total extensión haya sido cedida en arriendo, el derecho de retracto que establece este artículo se entenderá limitado a la superficie arrendada, y únicamente podrá ser ejercitado por el arrendatario o arrendatarios que lo sean a virtud de contrato comprendido en el capítulo XI del presente texto».

«Artículo 16, 9. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión a título oneroso de la finca deberá especificar la cantidad que del total im-

porte del precio corresponde a la porción dada en arriendo de la mencionada clase, atendiéndose a falta de expresa declaración acerca de este extremo que dicha parte del precio es equivalente al resultado de capitalizar al 2,5 por ciento el importe en numerario de la renta contractual vigente a la sazón».

Se trata de una cuestión de fondo que corresponde decidir a la Comisión.

Al artículo 96

Dice que los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 20 hectáreas en regadío o de 200 en secano, en territorio nacional, no podrán ejercitar ninguno de los derechos de adquisición que establecen los artículos anteriores.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propugna la supresión del artículo, afirmando que la exclusión prevista en el mismo es injusta.

En cambio, la enmienda número 96 (G. P. Socialistas de Cataluña) pide que se suprima la expresión «en territorio nacional», pues entiende que puede muy bien darse el caso de arrendatarios que lo sean de tierras sitas fuera de España (portugueses, franceses fronterizos, multinacionales, etc.), y lo que mira la norma es no proteger a los grandes arrendatarios, circunstancia que es objetiva e independiente de la situación dentro o fuera del territorio español.

El artículo 16, apartado 11, del Reglamento vigente regula esta materia en la siguiente forma:

«Artículo 16, 11. Los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 100 hectáreas en secano o 10 en regadío en el territorio nacional no podrán ejercitar ninguno de los derechos que el presente artículo establece en favor de los colonos».

La Ponencia entiende que ninguna de las enmiendas plantea cuestiones predominantemente técnicas, sino de criterio en cuanto a la orientación del precepto, por lo que no le corresponde pronunciarse.

Al artículo 97

Establece su apartado 1 que en los arrendamientos anteriores al Código Civil, 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.

La enmienda número 270 (señor Tejada Lorenzo) propone su supresión por las siguientes razones:

A) Está en contradicción con la regla 3.^a, de la disposición transitoria que figura al final del proyecto, en la cual se dice: «3.^a Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, se presumirá que son censos enfiteúuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubieren dado las partes».

B) En la exposición de motivos del proyecto la razón que se aduce para regular el acceso a la propiedad de la finca arrendada, por parte de los arrendatarios que traigan causa de quien lo fuera con anterioridad a publicación del Código Civil (24 de julio de 1889) es la de «poner término a situaciones en las que el transcurso de largo tiempo ha llegado a desdibujar los conceptos de propiedad y arrendamiento». ¿Es que no han continuado figurando las fincas en el Registro de la Propiedad, a nombre de su legítimo propietario? ¿Es que figura alguna carga o gravamen en dichas inscripciones, que reconozca algún derecho al cultivador de la finca? ¿Es que los arrendatarios han dejado de reconocer alguna vez al legítimo propietario, o no han satisfecho a la hacienda pública los derechos sucesorios o los de compra? ¿Dónde está, pues, el desdibujamiento de los conceptos de propiedad y arrendamiento?

En cambio, la enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «al contado y en metálico» por «en la forma que con-

vengan las partes», para permitir a éstas la libre forma de pago del precio de la finca.

Este artículo recoge una de las innovaciones del nuevo texto legal, por lo que no hay ningún precepto similar en el Reglamento vigente.

Sin entrar en la conveniencia de que se acepten o no las enmiendas, la Ponencia observa que la diferencia entre este artículo y la regla 3.ª de la disposición transitoria estriba en que para aplicar esta última es indispensable que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertó el arrendamiento.

En cuanto a lo que propone la enmienda número 221, conviene destacar que este artículo está pensado para cuando no exista acuerdo entre las partes, sino adquisición exigida por el arrendatario.

El apartado 2 dispone que cuando se trate de censos enfitéuticos el acceso a la propiedad se regirá por las normas de su redención.

La enmienda número 270 (señor Tejada Lorenzo) propugna suprimirlos, pues afirma que los censos enfitéuticos, al no ser arrendamiento ni aparcería, deben regularse bien por el Código Civil, bien por el Derecho Foral, como en Cataluña.

A juicio de la Ponencia, el texto del proyecto no dice otra cosa, y no puede desvanecer dudas en estos supuestos tan próximos de los arrendamientos anteriores al Código Civil y los censos enfitéuticos.

Al artículo 98

Dispone el apartado 1 de este artículo que en los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario, éste tendrá derecho a adquirir la propiedad de la misma cuando concurren las circunstancias determinadas en los apartados siguientes.

Las enmiendas números 192 (señor Díaz Fuentes) y 271 (señor Tejada Lorenzo) proponen la supresión de todo el artículo.

La primera invoca las razones siguientes:

«Ceñido a los arrendamientos con renta no superior a 40 Qm., se viene a perpetuar el error de la legislación anterior, que bajo excusa de proteger a los pequeños arrendatarios, en realidad se protege a los mayores propietarios, los propietarios arrendadores de fincas que producen de renta más de 40 Qm.

Con ello, los arrendadores de Galicia verán enajenada su propiedad, pero los arrendadores de Andalucía, en su mayor parte, la conservarán, en la medida que superen aquella dimensión. El resultado será pasmoso, si se tiene en cuenta que el pequeño propietario de Galicia generalmente no tendrá otro medio de estabilidad patrimonial que esas tierras arrendadas, y que frecuentemente tales personas son gentes salidas del campo, para superar su estrecha situación económica, frecuentemente por la vía de la emigración; y si bien interesa que esas pequeñas propiedades se vayan incorporando a los patrimonios de los campesinos que permanecen, facilitando el adecuado dimensionado de las explotaciones, lo justo es que tal se produzca a medida que los idos del campo vayan asegurando su estabilidad en otros sectores, en su nueva vida, tras de lo cual sus pequeñas propiedades rurales vayan entrando en el mercado inmobiliario y puedan ser adquiridas por los que siguen siendo agricultores. Pero eso no debe producirse por medios violentos ni coactivos, y a este respecto es de considerar el error en que incurre el proyecto cuando presupone, a través de muchos pasajes de su texto, que todo arrendatario es un hombre descapitalizado y menesteroso, y todo arrendador es una persona acomodada y con liquidez, lo cual no es más que un prejuicio, tal vez fruto de una perspectiva muy estrecha, proyectada hacia España entera a partir de determinadas zonas o áreas de la misma. En Galicia, el mayor porcentaje de arrendadores se da entre los emigrantes, que se han ido porque tenían poco, y los arrendatarios son muchas veces propietarios acomodados que no han

tenido que irse, que tienen por base económica una explotación regular, susceptible de ampliarse con las tierras de sus antiguos vecinos trasladados. No es siempre verdad que haya que proteger de modo especial a los arrendatarios, porque hay casos en que la acción social que a la ley inspire se orienta a la preservación de los arrendadores como sujetos más débiles. Para éstos, haber sido forzados a la prórroga de los arrendamientos y ahora establecer la venta forzosa de sus fincas, sólo porque no son lo bastante grandes para generar renta superior a 40 Qm., en tanto ven liberados a los arrendadores de patrimonios que producen renta superior, es un absurdo».

En cuanto a la segunda, aduce estos motivos:

«En este artículo se concede el derecho de acceso a la propiedad a los arrendatarios que en la normativa vigente se denominan especialmente protegidos. Es decir, aquéllos con contratos anteriores a 1.º de agosto de 1942, cuya renta viene regulada por la cantidad de trigo no superior a 40 Qm. de trigo (a efectos de pago de renta es de 270 pesetas) y en los que la finca venga siendo cultivada directa y personalmente por el arrendatario.

En el preámbulo del proyecto de ley se reconoce que el derecho de acceso de los arrendatarios a la propiedad de la finca por imperativo legal no existe en otros países, y declara asimismo que reconocer el acceso a la propiedad en términos generales resulta injusto y contrario a la naturaleza de la institución regulada en la ley, ya que ningún beneficio obtiene la agricultura por el simple hecho de que la propiedad cambie de mano, antes al contrario, los capitales que pudieran invertirse en mejorar la tierra habrán necesariamente de destinarse a amortizar el precio de adquisición.

A pesar de una exposición tan clara y rotunda en contra del acceso a la propiedad, el legislador pretende concederle a aquellos arrendatarios que hasta el momento más se han beneficiado del arrendamiento, los que desde el año 1963 vienen pagan-

do el mismo canon arrendaticio a razón de 2,70 pesetas el kilo de trigo, cuando hoy al cultivador se le abona a 14 pesetas. A aquellos arrendatarios que accedieron al cultivo de la tierra antes del 1.º de agosto de 1942, cuando recién salida España de una guerra fratricida y con falta de mano de obra masculina, fueron contratados muchas veces por propietarios que al tener sus hijos en minoría de edad se veían imposibilitados de cultivar toda o parte de sus fincas y que luego no pudieron recuperarlas, ya que la legislación de los últimos años fue prorrogando sucesivamente dichos contratos de arrendamiento.

Entendemos es injusto el obligar a vender sus tierras a aquellos que no han tenido posibilidad de recuperarlas desde hace casi cuarenta años, durante los cuales han tenido que soportar unos arrendamientos de miseria, mientras el arrendatario percibía el precio real de los productos».

Alternativamente, y para el supuesto de no suprimirse el artículo, la misma enmienda número 271 (señor Tejada Lorenzo) propone que en este primer apartado se agregue, después de la palabra «finca», la condición siguiente: «siendo de extensión superior a la unidad mínima de cultivo».

Antecedente de este artículo es el 96 del vigente Reglamento, cuyos apartados 1 a 4 dicen así:

«Artículo 96, 1. El colono que se hallare al corriente en el pago del canon arrendaticio podrá durante todo el tiempo de la prórroga establecida en el artículo 91 del presente texto legal, y siempre que el arrendador o la persona subrogada en sus derechos no hubiera recabado la entrega del predio para su cultivo directo y personal, ejercitar el derecho de acceso a la propiedad del mismo, avisando al arrendador su propósito en tal sentido con seis meses de antelación al término del año agrícola correspondiente y satisfaciéndole al contado dentro de dicho plazo una cantidad en metálico equivalente al resultado de capitalizar al 2 por 100 el valor de la cantidad de trigo por la que en el año agrícola 1953-54 se hubiere modulado la renta al precio fijado para dicho cereal,

sin premios ni modificaciones, en la campaña triguera correspondiente a la fecha en que se ejercite el derecho de acceso.

2. El contenido del derecho de acceso que establece el párrafo anterior queda referido al caso de que el arrendamiento comprenda la cesión de la totalidad de los aprovechamientos del predio o cuando lo que sea objeto de arriendo constituya el principal rendimiento de la finca.

3. En el supuesto de que existan otros aprovechamientos no principales reservados por el arrendador para obtener el colono el acceso a la propiedad, deberá satisfacer al propietario, además del valor que mediante capitalización o, en su caso, tasación contradictoria se hubiere señalado al inmueble, la indemnización correspondiente al valor de dichos aprovechamientos, así como de cualesquiera otros bienes no comprendidos en el arriendo.

4. Por el contrario, no estará facultado el colono para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad cuando se trate de fincas forestales ganaderas, así como en las adhesadas, en las que el arrendatario sólo disfrute del aprovechamiento agrícola y éste lo sea en seco» (artículo 100).

La exposición de motivos explica este artículo diciendo que su finalidad es «poner término a situaciones en las que el transcurso de largo tiempo ha llegado a desdibujar los conceptos de propiedad y arrendamiento». Se trata de una innovación que no corresponde a la Ponencia dejar sin efecto.

El apartado 2 dice que, finalizada la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta ley, el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para cultivarla personalmente, notificando al arrendatario su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del año agrícola correspondiente y comprometiéndose a llevar a cabo en dicha forma la explotación durante el plazo mínimo de seis años. La acción de recuperación, cuando sea necesaria, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes a la expiración de la prórroga.

La enmienda número 271 (señor Tejada Lorenzo) sustituye «para cultivarla personalmente» por esta otra expresión: «bien para cultivarla personalmente por sí, o por sus familiares, bien directamente». En el mismo sentido, la enmienda número 295 (señor González Delgado) cambia «personalmente» por «directamente», argumentando que pueden existir supuestos de personas que por circunstancias especiales, por ejemplo, la viudedad, con la redacción original se ven abocadas o a llevar la finca personalmente o a que ésta tenga que ser obligadamente vendida, lo que se estima como excesivo frente además al hecho cierto de que han mantenido una situación arrendaticia prolongada de antiguo, con evidente beneficio para el arrendatario; y que la redacción original además va en contra del concepto y el derecho del cultivador directo, admitido por la ley, haciendo una injustificada discriminación a determinados arrendadores.

El actual artículo 95 del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos regula este derecho en la siguiente forma:

«Artículo 95, 1. El arrendador, o la persona subrogada en sus derechos, que desee cultivar directa y personalmente el predio arrendado y que, de acuerdo con lo expresado en el artículo anterior, se encuentre dentro del plazo para ejercitarlo deberá notificar notarialmente su propósito al colono. Dicha notificación deberá efectuarla con una antelación de seis meses al término del año agrícola correspondiente y dentro del transcurso del mismo, haciendo constar de modo expreso su compromiso de realizar el cultivo en esa forma durante un plazo de seis años consecutivos, y viniendo obligado el colono a desalojar la finca a la finalización del dicho año agrícola. Esta facultad del arrendador se entenderá que corresponde asimismo a quien por título oneroso hubiere adquirido antes de 1 de enero de 1954 la finca arrendada.

2. Si la notificación se formulara dentro de los seis últimos meses de un año agrícola, el colono podrá permanecer en el predio hasta la finalización del siguiente.

3. Carecerá de eficacia cualquier notificación hecha por el arrendador recabando la entrega de la finca para cultivo directo y personal cuando no se refiera al final del año agrícola en curso a la sazón o al del siguiente, si la notificación se realizara dentro de los seis meses últimos del citado año.

4. El derecho del arrendador, o el de la persona subrogada en el mismo, a recabar la entrega del predio arrendado para su cultivo directo y personal será preferente al de acceso a la propiedad del colono de que se ocupa el artículo siguiente, siempre que la notificación hecha a éste con tal finalidad sea anterior o simultánea a la realizada por el arrendatario al arrendador comunicándole su deseo de acceder a la propiedad. Para determinar esta preferencia no podrá tomarse en cuenta la fecha del ejercicio por alguno de los interesados de la correspondiente acción ante los Tribunales, y sí, únicamente, el momento de la notificación».

Es decir, el proyecto sigue el criterio del actual Reglamento de que la recuperación de estas fincas ha de ser para el cultivo personal. Si este criterio debe cambiarse para hacer posible el cultivo directo, es decisión que corresponde a la Comisión.

El apartado 3 del artículo que la Ponencia está informando dice que si el arrendador no ejercita el derecho regulado en el apartado anterior, el arrendatario podrá ejercitar el de adquisición de la propiedad en el plazo de un año a partir de la terminación de la prórroga o, en su caso, desde que recayere resolución judicial declarando la improcedencia de la recuperación o caducase la instancia para hacer ésta efectiva. El arrendatario que ejercite su derecho de adquisición deberá pagar al contado y en metálico al propietario el justo precio de la finca, determinado en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa y tendrá igualmente la obligación de cultivar personalmente durante seis años como mínimo la finca adquirida.

La enmienda número 94 (G. P. Socialistas de Cataluña) extiende la aplicación

del precepto al supuesto de que el arrendador no tenga la condición de profesional de la agricultura y de cultivador personal; y, además, faculta al arrendatario para pagar el justiprecio al contado o en seis anualidades con un interés legal del dinero y garantizando el pago con condición expresa. Se basa en las siguientes razones:

a) Para que la enervación, por parte del arrendador, del derecho de adquisición forzosa del arrendatario pueda prosperar se ha de exigir que el arrendador reúna la calidad de profesional de la agricultura y de cultivador personal, ya que lo que justifica la enervación de la adquisición es la voluntad y dicha calidad de profesional y cultivador. En otro caso, la ley no ha de proteger al enervante.

b) Por la finalidad de facilitar y de posibilitar la adquisición de la propiedad en estos arriendos se ha de arbitrar una fórmula para los adquirentes cuya situación económica no les permite el pago del justo precio al contado.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), sustituye la frase «en vía civil conforme a la legislación de expropiación forzosa» por esta otra: «por las Juntas arbitrales de Arrendamientos rústicos correspondientes conforme a la presente ley». En coherencia con anteriores enmiendas.

El artículo 96 del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos, ya transcrito en parte por la Ponencia, dispone, en sus apartados 5, 6, 7 y 9:

«Artículo 96, 5. Para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad será necesario que concurren las circunstancias siguientes: 1.ª Que por virtud de lo establecido en los párrafos precedentes de este artículo no se halle excluido el contrato de arrendamiento del ejercicio de este derecho. 2.ª Que no exista pacto válido en contrario. 3.ª Que el propietario no hubiera notificado válidamente al arrendatario su propósito de cultivar directa y personalmente el predio arrendado, conforme a las condiciones que establece el artículo 95.

4.ª Que se halle el arrendatario al corriente en el pago del canon arrendaticio y en el de las cantidades que contractual o legalmente fueron repercutibles sobre el colono.

5.ª Que notifique notarialmente éste al propietario su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la terminación del año agrícola correspondiente.

6. En tal notificación deberá indicar inexcusablemente el arrendatario no sólo su propósito de acceder a la propiedad y su compromiso de cultivar directa y personalmente la finca por un plazo mínimo de seis años, conservando durante este tiempo el dominio de la misma, sino también si opta por el sistema de capitalización establecido en el párrafo primero de este artículo, o si se acoge al sistema de tasación contradictoria señalado en el párrafo sexto del artículo 101 del presente Reglamento y, además, expresar el compromiso de satisfacer al propietario, cuando así fuere procedente, las cantidades que se previenen en el párrafo segundo del artículo 97.

7. No habrá lugar a la opción del arrendamiento a que se alude en el párrafo precedente cuando el arrendador le hubiere notificado notarialmente, con anterioridad, su decisión de renunciar al derecho a enervar y de acogerse al sistema de tasación contradictoria.

9. En el supuesto a que se refiere el párrafo segundo del artículo 91, asistirá al colono la facultad de oponerse a la entrega del fundo, accediendo a la propiedad del mismo mediante el pago al propietario en moneda de curso legal de una cantidad equivalente al resultado de capitalizar al 3 por 100 el importe de la renta que, de acuerdo con lo regulado en el artículo 93, deba satisfacer en el año agrícola correspondiente. El pago del valor de la finca deberá hacerse al contado, salvo pacto expreso en contrario, y se incrementará, en su caso, con el importe de las mejoras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 97*.

El precio, según el artículo 98 del mismo texto legal, debía pagarse en el plazo de tres meses, caso de existir avenencia,

y, si hubiere desavenencia, consignarlo en el Juzgado. Por otra parte, el derecho de acceso podría ser enervado por el arrendador mediante el pago de las cantidades prevenidas en el artículo 101 del Reglamento.

En cuanto al primer punto de la enmienda número 94, lo que exige el proyecto no es que el arrendador sea ya cultivador personal, sino que lo sea una vez recuperada la finca. En cuanto a la segunda parte de la enmienda, el proyecto busca la solución al problema por la vía de las líneas especiales de crédito del artículo 9.º

Por lo que atañe a la enmienda número 281, la Ponencia se remite al criterio ya expresado con ocasión de otras propuestas similares.

El apartado 4 del artículo 98 del proyecto establece, como cautela, que el incumplimiento de la obligación de cultivo personal por el arrendador en caso de recuperación de la finca arrendada facultará al arrendatario para ejercitar el derecho de adquisición con indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

La enmienda número 271 (señor Tejada Lorenzo) agrega, después de «cultivo personal», las palabras «o cultivo directo», de acuerdo con la motivación más arriba transcrita.

El artículo 95, 5, del Reglamento vigente dispone lo siguiente:

«Artículo 95, 5. Cuando de acuerdo con lo previsto en el artículo precedente el arrendador hubiere obtenido la entrega de la finca comprometiéndose a verificar el cultivo de la misma en forma directa o directa y personal, el incumplimiento de estas obligaciones conferirá al colono que hubiese cesado en el arriendo el derecho a recuperar el disfrute arrendaticio de la finca y a exigir del infractor la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren causado».

La Ponencia reitera lo ya expuesto al informar las enmiendas al apartado anterior, destacando que la referencia del artículo 95, 5, del Reglamento al «artículo precedente» proviene de una defectuosa adaptación de la ley de 15 de julio de 1954,

ya que en los casos de arrendamientos especialmente protegidos la legislación vigente exige que la entrega de la finca al arrendador sea para cultivo directo y personal.

No se han presentado enmiendas a los apartados 5 y 6, que tratan, respectivamente, de las consecuencias del incumplimiento por el arrendatario de su obligación de cultivo personal, y del supuesto de que el arrendatario no hiciera uso de su derecho de adquisición forzosa.

Al artículo 99

Establece que el Estado habilitará líneas especiales de crédito, en las condiciones más favorables de las que se autoricen para el crédito oficial, a fin de facilitar a los arrendatarios el ejercicio de su derecho de adquisición en los supuestos a que se refieren los artículos 97 y 98 de la presente ley.

El G. P. Socialistas de Cataluña formula las enmiendas números 95 y 96. La primera propone que se suprima la frase «en los supuestos a que se refieren los artículos 97 y 98 de la presente ley», porque el Grupo enmendante introduce un nuevo supuesto, el de los artículos 99 bis y siguientes. La segunda propugna que se añada al artículo:

«Los actos derivados del derecho de adquisición forzosa gozarán de las licencias y reducción establecidos en el artículo 87, 3».

Enmienda que se presenta en correspondencia con la presentada en el artículo 89, 3.

Las enmiendas números 221 (G. P. Socialista) y 281 (G. P. Comunista) tratan de alcanzar el mismo fin que la enmienda número 95, la primera extendiendo las posibilidades del crédito oficial a cualquier forma de acceso a la propiedad y la segunda sustituyendo la referencia a los artículos 97 y 98 por «este capítulo 9».

La extensión de las líneas especiales de crédito a todos los supuestos de acceso a la propiedad es cuestión de fondo sobre la que no ha de pronunciarse la Ponencia.

En cuanto a la reducción que plantea la enmienda número 96, se ha dirigido al Gobierno la comunicación que previene el artículo 108 del vigente Reglamento del Congreso, no habiéndose recibido contestación dentro del término señalado en el mismo, por lo que hay conformidad en cuanto a la tramitación.

Artículo 99 bis (nuevo)

Lo propone la enmienda número 97 (G. P. Socialistas de Cataluña), con el siguiente texto:

«En los arrendamientos no comprendidos en el artículo 97, el arrendatario comprendido en el artículo 15, a), podrá acceder a la propiedad de la finca que cultiva si concurren todos los requisitos siguientes:

- 1.º Que se trate de tierra cultivada en virtud de contrato sometido a ley.
- 2.º Que dicho contrato haya tenido una duración de más de dieciocho años.
- 3.º Que la subsistencia del contrato se deba al trabajo directo de quien ejercite el derecho de acceso o al de sus ascendientes o descendientes directos, hermanos o cónyuges.
- 4.º Que el arrendatario esté al corriente de pago del precio.
- 5.º Que la tierra que pretenda adquirir el cultivador, sola o sumada a las que ya tuviera en propiedad, no sobrepase la cabida expresada en el artículo 18.
- 6.º Que las tierras sobre las que se ejercite el derecho de acceso no sean de las comprendidas en el artículo 7.º».

Expone que en el proyecto de ley se articula un sistema de acceso a la propiedad sobre dos ejes: a) la adquisición forzosa de los arriendos históricos o antiquísimos; b) el ejercicio del tanteo o retracto (si hay precio) o de la adquisición preferente (si no media precio); pero que en ninguno de dichos casos existe un propio y auténtico derecho del arrendatario a acceder a la propiedad de la tierra que cultiva, tal como, por ejemplo, existía en la Ley de Contratos de Cultivo del Parlamento de Cataluña, y que ha de surgir y fluir

cuando se den un cúmulo de requisitos y circunstancias que justifican el cambio de titularidad dominical del arrendador - no cultivador al cultivador - no propietario. Que reducir el proyecto, en este capítulo IX, al texto actual significaría una posición conservadora y desfasada con relación a leyes, como la citada, que llegaron a estar en vigor en España, y que no se introduce nada que pueda parecerse a una confiscación.

Se trataría, a juicio de la Ponencia, de una innovación sustancial que cambiaría el sentido del proyecto que, según la exposición de motivos, no pretende un acceso generalizado de los arrendatarios a la propiedad de las fincas. No corresponde, por tanto, a la Ponencia pronunciarse respecto de su admisión o rechazo.

Artículo 99 bis 2 (nuevo)

Lo introduce la enmienda número 98 (G. P. Socialistas de Cataluña) y diría que «el derecho establecido en el artículo anterior se extenderá a las edificaciones y mejoras, si su uso corresponde al arrendatario», por entender que en este supuesto integran como pertenencias la finca o tierra respecto a la que se ejerce el derecho de acceso a la propiedad.

Artículo 99 bis 3 (nuevo)

Propone su introducción la enmienda número 99 (G. P. Socialistas de Cataluña), y dispondría:

«A falta de acuerdo entre las partes, el precio justo de la adquisición se determinará en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa».

Justificándolo por ser el método general adoptado por el proyecto de ley en este capítulo.

Tanto la propuesta de este nuevo artículo como la del anterior dependen, obviamente, de si prospera o no la introducción del 99 bis, por lo que la Ponencia se remite a lo dicho respecto de éste.

Artículo 99 bis 4 (nuevo)

Lo propone la enmienda número 100 (G. P. Socialistas de Cataluña), con este texto:

«El arrendatario podrá pagar el precio de adquisición fijado en una sola vez o en quince plazos anuales con abono de intereses del 5 por ciento por las cantidades debidas y no pagadas. Después de pagar el primer plazo anual, el arrendatario podrá inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva, que se cancelará cuando se haya pagado el último plazo, al convertirse en inscripción definitiva.

El arrendatario perderá el derecho de adquisición al no abonarse dos anualidades fijadas según el precedente artículo».

Aduciendo que, una vez admitido este derecho de acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios, ha de arbitrarse una fórmula que cohoneste tal derecho con la previsible o posible situación económica precaria o de escasa tesorería de su titular, y que la fórmula está inspirada en la ley catalana ya citada.

Artículo 99 bis 5 (nuevo)

Lo propugna la enmienda número 101 (G. P. Socialistas de Cataluña), y diría así:

«La adquisición efectuada por el arrendatario en el ejercicio de cualquiera de los derechos que se le reconocen en este capítulo, la constitución y extinción de las garantías reales que se hubieran pactado para asegurar el pago del precio y los pagos aplazados, estarán exentos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

En los mismos casos se reducirán en un 70 por ciento los honorarios del notario que autorice las correspondientes escrituras y los del Registro de la Propiedad».

Argumentando que la evidente finalidad de transformación social querida por la ley ha de traducirse en exenciones fiscales que no la encarezcan y en bonifica-

ciones drásticas en los honorarios arancelarios de los funcionarios públicos que intervengan.

En relación con esta enmienda que, como la anterior, viene determinada por la que propone la introducción de un artículo 99 bis, se ha dirigido al Gobierno la comunicación prevenida por el artículo 108 del Reglamento Provisional del Congreso de los Diputados. No habiéndose recibido contestación dentro del plazo prevenido al efecto, ha de entenderse que existe conformidad en cuanto a la tramitación. Hay que destacar que si se admitiesen esta enmienda y la número 95, habría que armonizarlas entre sí.

Al artículo 100

Su apartado 1 regula, en varios párrafos, los derechos del arrendatario frente al expropiante en el supuesto de expropiación.

El párrafo a) incluye entre estos derechos el importe de una renta anual y además el de una cuarta parte de la renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo, o el de la prórroga legal en que se halle.

La enmienda número 104 (G. P. Socialistas de Cataluña) añade: «al importe de una anualidad en la parte de renta que corresponda a la porción expropiada», diciendo que esta redacción es coherente con el párrafo inicial, que se refiere tanto a la expropiación total como parcial.

En cuanto a la enmienda número 127 (G. P. Minoría Catalana), sustituye el párrafo por este otro:

«Al importe de una renta anual por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo, o el de la prórroga legal en que se halle».

Afirma el Grupo Parlamentario enmendante que cuando se expropia una finca arrendada se está frente a dos problemas: uno, el de la pérdida de la propiedad, y otro el de la pérdida de una explotación agrícola, que está precisamente en manos del arrendatario. Para éste supone, en la

mayor parte de los casos, la inseguridad, ya que sus posibilidades de continuar como profesional de la agricultura son, generalmente, muy limitadas. Aun en el caso de que el arrendatario pueda seguir en calidad de tal en otra finca, lo que sí ocurrirá es que su actividad empresarial tendrá que ser readaptada, lo que implica volver a capitalizar una explotación. En tal caso es justo que la indemnización alcance por lo menos el valor de ese reajuste, que es lo que pretende con las enmiendas que formula.

El artículo 30 del actual Reglamento dispone sobre esta materia:

«Artículo 30, 1. Cuando el propietario pierda parte del dominio de la finca por expropiación, el arrendatario podrá optar entre continuar el arriendo con la reducción proporcional de la renta o pedir la rescisión de contrato.

2. Del precio de la expropiación, cuando ésta alcance a la totalidad de la finca, se abonarán al arrendatario las mejoras a que tenga derecho y el valor de las cosechas pendientes que se pierdan con la expropiación, que deberán haber sido tenidas en cuenta para la tasación. Lo mismo se hará cuando la expropiación sea parcial respecto de las mejoras y cosechas de la parte expropiada.

3. En todo caso de expropiación el arrendatario percibirá un tercio del precio de afección abonado al propietario, siempre que al efectuarse la expropiación llevase por sí o por sus causantes diez años de posesión arrendaticia de la finca».

La Ponencia entiende que es conveniente distinguir, como hace la enmienda 104, entre la expropiación total y la parcial, siendo aconsejable buscar una redacción lo más clara posible. En cuanto a la elevación de la indemnización que propone la enmienda 127, estima que es una cuestión de fondo sobre la que no le corresponde pronunciarse.

No se han presentado enmiendas a los párrafos b), c) y d).

El párrafo e) da derecho a la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arren-

damiento sea uno de los elementos integrantes.

La enmienda número 127 (G. P. Minoría Catalana) sustituye ese párrafo por estos dos:

«e) A la indemnización por las plantaciones que haya realizado el arrendatario sin intervención alguna del arrendador.

f) A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes, y que no será nunca inferior para el capital mobiliario mecánico fijo y móvil a la mitad de su valor».

Por las razones ya expuestas antes, y porque si traslada su actividad a una finca de cultivos distintos, gran parte de la maquinaria se convierte en inútil.

A juicio de la Ponencia, el valor de las plantaciones ya está comprendido en la referencia del proyecto a los daños y perjuicios. En cuanto a la fijación de un tope mínimo para la indemnización no le corresponde pronunciarse, pues resultaría imposible determinarlo a priori con criterios técnicos, dada la multiplicidad de factores en juego.

El párrafo f) da derecho a la indemnización que comporte el cambio de residencia, cuando resulte obligado para mantener su condición de profesional de la agricultura.

La enmienda número 127 (G. P. Minoría Catalana) suprime desde «cuando», porque son muchas las zonas del país, y Cataluña una de ellas, en las que el arrendatario vive sobre la propia finca, y en ese caso el cambio de residencia resulta forzado con independencia de su futuro. También cambia la letra f), por g), sin que especifique si es por consecuencia de las enmiendas anteriores o por supresión del párrafo g), que no ha tenido, por otra parte, enmiendas.

La Ponencia estima que sería preferible decir «la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso», ya que hay ocasiones en que no habrá tal cambio.

Propone que se añada un nuevo párrafo h) la enmienda número 281 (G. P. Comunista). Su texto sería éste:

«h) A la indemnización que comporte, en su caso, el cambio de profesión».

Por entender que este supuesto también tiene que ser regulado.

Sin pronunciarse respecto de la admisión o rechazo de la enmienda, estima la Ponencia que en la práctica no resultará fácil determinar si una expropiación obliga al cambio de profesión.

Al apartado 2, que trata de lo que el expropiante ha de descontar al arrendador, no se han formulado enmiendas. Tampoco se ha presentado ninguna a los apartados 3 y 4, que regulan supuestos especiales de expropiación.

Rúbrica del capítulo XI

A esta rúbrica, que es «Aparcería», propone sustituirla la enmienda número 217 (señor Estella Goytre) por esta otra: «De las aparcerías», afirmando que no se regulan todos los contratos parciarios, por lo que debe titularse en partitivo.

Lo mismo propone la enmienda número 221 (G. P. Socialista), por concordancia con las anteriores del mismo Grupo.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que ese capítulo pase a ser el XII, añadiéndose un nuevo capítulo XI, titulado «Arrendamientos forzosos», compuesto de un solo nuevo artículo 101, cuyo texto sería éste:

«1. Podrá acordarse por el Gobierno el arrendamiento a favor del IRYDA por causa de interés social de cualquier finca o parte de ella cuando se estime necesario para resolver problemas sociales de carácter no circunstancial o por cualquier otra causa fundada en el interés social.

2. Una ley especial determinará concretamente los casos de arrendamientos forzosos, su duración, renta, destino de las fincas arrendadas y demás particularidades de esta modalidad de arrendamiento».

Por estimar que es necesaria esta figura, no tipificada en el proyecto.

La Ponencia ya ha expresado su criterio de que este capítulo debería independi-

zarse como título II, siendo más correcta y tradicional la rúbrica «De las aparcerías», como proponen las dos primeras enmiendas.

En cuanto a los arrendamientos forzosos, si han de estar regulados por una (o varias) leyes especiales, no parece necesario incluir este nuevo artículo, puesto que en él ni siquiera se daría carácter supletorio a la legislación arrendaticia.

Al artículo 101

Su apartado 1 dice que por el contrato de aparcería el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación el uso y disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas, en proporción a sus respectivas aportaciones.

El apartado 2 dispone que si el contrato estableciera entre las partes una relación laboral, se aplicará, además, la legislación correspondiente.

El G. P. Socialistas de Cataluña ha presentado a este artículo dos enmiendas:

A) La número 102 propone esta redacción:

«1. Se consideran contratos de aparcería a los efectos de esta ley y quedarán sujetos a los preceptos de la misma todos los contratos mediante los cuales el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación el uso y el disfrute de aquélla o de algunos aprovechamientos, aportando, al mismo tiempo, un 25 por ciento o más del capital de explotación, conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones.

2. El reparto de los productos a que se refiere el párrafo anterior no será, en ningún caso, inferior al 50 por ciento de los mismos para el cesionario, ni inferior a un tercio para el cedente».

Afirmando que así se delimita la naturaleza jurídica de la aparcería, que en el artículo enmendado no se diferencia del

arrendamiento rústico o de una relación laboral.

B) La número 103 postula esta redacción:

«Todas las demás formas de utilización de la tierra o de explotación ganadera que tengan por base un contrato según el cual una persona dé o entregue a otra un medio o ganado por ser cultivado o explotado por quien lo recibe, a cambio del pago de una cuota parte de la respectiva producción o de la prestación de cualquier forma de trabajo, serán convertidas obligatoriamente en contratos de arrendamiento, según los términos de esta ley, en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la misma».

Se basa la enmienda en la desnaturalización generalizada del régimen que en muchos casos recubre la subsistencia de relaciones de dependencia con resabios feudales, que es preferible regular por un régimen de arrendamiento.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que este artículo pase a ser el 102, como consecuencia de la introducción de un nuevo 101, ya examinado.

El artículo 43, 1, del Reglamento vigente define a las aparcerías del siguiente modo:

«Artículo 43, 1. Por el contrato de aparcería el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o de algunos de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente, en proporción a sus respectivas aportaciones, siendo causa de revisión del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 46, el que se altere dicha proporcionalidad en cantidad que rebase el 15 por ciento de lo que a cada partícipe correspondería con estricta sujeción a la proporción».

Salvo la enmienda número 281, que es simplemente de orden, las demás introducen alteraciones sustanciales en el sentido del proyecto, sobre las que corresponde decidir a la Comisión.

Este artículo dice así:

«1. Si el cedente aporta exclusivamente la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, el contrato se considerará como arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas para el arrendamiento en la presente ley, con las excepciones que seguidamente se indican. Igualmente se procederá cuando lo aportado por el cedente, además de la tierra, sea de escasa relevancia en relación con lo aportado por el aparcerero.

2. Las mejoras realizadas por el arrendatario determinarán la elevación de la participación en proporción a la mayor productividad conseguida por el mismo, según determinación del IRYDA y en la cuantía que este Organismo fije.

3. Las partes contribuirán al seguro concertado por cualquiera de ellas, en proporción a sus respectivas participaciones.

4. En caso de expropiación, la renta a que se refiere el apartado a) del artículo 100 será la media del último quinquenio.

5. En el arrendamiento parciario será también causa de resolución del contrato a instancia del arrendador la deslealtad o fraude por parte del arrendatario en la valoración o en la entrega al arrendador de los frutos que le correspondan.

6. El arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca si alguna de las partes lo pidiera dentro de los dos meses anteriores al comienzo del nuevo año agrícola».

Las enmiendas números 220 (señor Bermejo Hernández) y 221 (G. P. Socialista) dicen que debe suprimirse. La primera, porque si el cedente aporta exclusivamente la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan en la misma y lo hace en un contrato de aparcería, no tiene por qué la ley transformar el contrato, ni por qué intervenir el IRYDA en un contrato privado, ni por qué una de las partes imponer condiciones a la otra. La segunda, por estimar que el supuesto con-

templado en este artículo debe definirse como contrato de arrendamiento rústico.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que este artículo pase a ser el 104, y sustituye en el apartado 1 la frase «sea de escasa relevancia...» por «sea inferior al 20 por ciento del total de los insumos».

La enmienda número 152 (G. P. Minoría Catalana) añade un apartado 1 bis, que diría así:

«1 bis. Para cada comarca o zona, y según cultivos, los Gobiernos de los territorios autónomos podrán establecer el límite máximo de las participaciones que correspondan al cedente de la tierra».

Lo justifica porque en un mercado anormal de la tierra, como el que hoy tenemos, la participación del cedente no puede estar en función del valor capital-tierra, difícil de establecer hoy con objetividad en muchas zonas. Es más lógico y natural que esa participación descansa en la productividad normal de la tierra, y a desigual cosecha debe corresponder una lógica oscilación en la participación, oscilación que podrá no ser muy amplia, porque tiene que tener en cuenta el hecho de que a una inferior producción puede corresponder, en comarcas diferentes, igual aportación de trabajo y gastos por parte del aparcerero.

Es evidente que todas las enmiendas relacionadas plantean cuestiones de fondo sobre las que no corresponde pronunciarse a la Ponencia.

En cuanto a la enmienda número 152 habría que tener en cuenta, en el caso de que fuese admitida, lo dispuesto en el artículo 150 de la Constitución.

La enmienda número 105 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone añadir en el apartado 2, después de «IRYDA», la expresión: «u organismos similares de las Comunidades Autónomas», por la razón ya expresada al tratar de otros artículos.

En cambio, la enmienda número 152 (G. P. Minoría Catalana) sustituye «IRYDA» por «Junta Arbitral», también por motivos ya expresados con anterioridad. Lo mismo hace la enmienda número 281 (G. P. Comunista), pero manteniendo la

intervención del IRYDA por vía de informe previo.

La Ponencia se remite a lo expresado sobre estas cuestiones al informar enmiendas anteriores similares.

La enmienda número 272 (señor Tejada Lorenzo) propone la supresión del apartado 6, por entender que vulnera todo principio de seguridad en el tráfico jurídico, ya que no obliga a los particulares a respetar el contenido de sus pactos voluntariamente aceptados.

En cambio, la enmienda número 152 (G. P. Minoría Catalana) propone la siguiente redacción:

«6. El arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario por acuerdo de ambas partes, o bien por decisión de la Junta Arbitral, a petición de una de las partes. La renta en metálico se fijará de acuerdo con el promedio de producción y precio, durante el último quinquenio, de los productos principales de la finca, y la revisión de la renta quedará sujeta a lo preceptuado en el artículo 38».

Afirma el Grupo Parlamentario enmendante que el apartado 6 del proyecto de ley parece demasiado unilateral, en cuanto a la posibilidad que abre de vulnerar un pacto libremente establecido por simple decisión de una de las partes. Cree que su formulación, que no niega la posibilidad de conversión del arrendamiento parciario en arrendamiento ordinario, establece un camino de avenencia que, por naturales principios sociológicos, debe intentarse siempre establecer en el mundo rural, y también ha parecido natural subsanar la omisión que hace el proyecto de las bases en que debe apoyarse el cambio de modalidad de renta.

Entiende la Ponencia que es conveniente regular ese cambio de modalidad de renta, refiriéndola a la usual en la comarca por congruencia con el artículo 40 del proyecto.

Al artículo 103

Dispone este precepto que no perderán su naturaleza los contratos a que se re-

fiere el artículo 101, aunque concurra en ellos alguna de las circunstancias siguientes: 1.^a) Recibir de las partes una denominación distinta de la de aparcería, y 2.^a) Incluir en el contrato, además de las tierras propiamente dichas, edificios, construcciones, instalaciones u otros elementos destinados a la explotación, estén sitios o no en las propias fincas objeto de la aparcería.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) sustituye este artículo por otro que diría:

«Cualquier contrato superior a un año, sea verbal o escrito, de aparcería, reciba éste o cualquier nombre, pasará a convertirse en arrendamiento al solicitarlo ante la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos cualquiera de las partes, dentro de los dos meses anteriores al comienzo del nuevo año agrícola. Será dicha Junta Arbitral la que fije las condiciones del nuevo arrendamiento teniendo en cuenta las características por las que se regía la aparcería a la que sustituye. La discrepancia de cualquiera de las partes con la decisión de la Junta Arbitral permite a la parte en desacuerdo acudir a los tribunales, sin menoscabo de la aplicación de la Junta en tanto no sea revocada».

Afirmando que la cesión de tierra por más de un año no debe considerarse aparcería.

En cambio, la enmienda número 106 (G. P. Socialistas de Cataluña) modifica el párrafo inicial en la siguiente forma:

«No perderán su naturaleza de arrendamientos parciarios los contratos a que se refiere el artículo 102, aunque concurran en ellos alguna de las circunstancias siguientes».

Aduciendo que, como consecuencia de la enmienda presentada al artículo 101, este artículo sólo puede referirse a los contratos parciarios.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que este artículo pase a ser el apartado 1 del artículo 105, como consecuencia de sus anteriores enmiendas.

La Ponencia, sin pronunciarse ni por la admisión ni por el rechazo de las enmiendas, ha de destacar: a) que hasta ahora

la calificación de un contrato como arrendamiento o aparcería ha dependido de su naturaleza y no de su duración; b) que la aceptación de la enmienda número 106 supondría tener que cambiar el resto de los párrafos de este artículo 106, que se refieren a la aparcería y no a los arrendamientos parciarios.

Al artículo 104

Al texto de este artículo, que trata de que los aparceros podrán invocar a su favor los beneficios que les concede la nueva ley y de su irrenunciabilidad, no se han presentado enmiendas.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que pase a ser el apartado 2 del artículo 105, como consecuencia de sus anteriores enmiendas, que son las que habrán de determinar si se produce o no este cambio de orden.

La Ponencia estima que la colocación más correcta de este artículo sería después del 120.

Al artículo 105

Establece el pago del salario mínimo y demás prestaciones sociales al aparcerero que aporte exclusivamente su trabajo personal.

Proponen su supresión las enmiendas números 107 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 273 (señor Tejada Lorenzo). La primera, por entender que se trata únicamente de una relación laboral, que no puede ser objeto de esta ley. Y, la segunda, porque cree que desvirtúa la esencia y carácter del contrato de aparcería, ya que, aun en el caso de que el aparcerero aporte exclusivamente su trabajo personal, no deja de ser un socio industrial y, por lo tanto, sujeto a las pérdidas y ganancias de la explotación o empresa a la que se ha incorporado voluntariamente. En último caso, dicho artículo sólo podría afectar a los nuevos contratos que se establecieran a partir de la aprobación del proyecto de ley. Y en los supuestos contemplados en el referido artículo debería añadirse un epí-

grafe en el que se especificase que no tiene el derecho de conversión en arrendamiento regulado en el artículo 118.

En cambio, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que sea el 106 y le da la redacción siguiente:

«1. Cuando el aparcerero aporte exclusivamente su trabajo personal deberá serle garantizado, en todo caso, el salario medio de la zona para dicho trabajo que corresponda al tiempo de su actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato de aparcería, y cumplirse, en general, lo previsto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

2. Igualmente se procederá cuando lo aportado por el aparcerero, además de su trabajo personal, sea inferior al 20 por ciento.

3. Igual que en el proyecto.

4. En las aparcerías de duración inferior a un año, el cedente debe aportar más del 80 por ciento de los insumos.

5. El cedente será considerado cultivador directo, a todos los efectos, cuando sus aportaciones, en cada año, sean al menos del 80 por ciento de lo que reste después de deducir lo que corresponda a la tierra y edificaciones o instalaciones de carácter permanente, situadas o no en las fincas objeto del contrato, y al trabajo del aparcerero».

La motivación invoca exclusivamente razones de forma, sin explicar la finalidad de las modificaciones de fondo.

No hay ningún precepto similar en el vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

La Ponencia considera que se trata de modificaciones sustanciales sobre las que ha de pronunciarse la Comisión.

Al artículo 106

Dice que el cedente será considerado como cultivador directo, a todos los efectos, cuando sus aportaciones, en cada año, sean al menos del 20 por ciento de lo que reste después de deducir lo que corresponda a la tierra y edificaciones o instalaciones de carácter permanente, situadas o no

en las fincas objeto del contrato, y al trabajo del aparcerero.

La enmienda número 108 (G. P. Socialistas de Cataluña) propugna su supresión, por entender que la consideración del cedente como cultivador directo si aporta anualmente una determinada cantidad está en contradicción con la enmienda presentada al artículo 101.

En cuanto a la enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) agrega, después de la palabra «deducir», la puntualización «de la aportación total de ambas partes», pues estima que es necesario señalar de qué cantidad o concepto se deduciría la que corresponde a la tierra, instalaciones permanentes y trabajo del aparcerero.

El artículo 43, apartados 2 a 4, del Reglamento vigente dispone:

«Artículo 43, 2. Para todos los efectos de la presente reglamentación, el cedente de la tierra tendrá la consideración de cultivador directo cuando además participe cada año en el capital de explotación en una proporción mínima equivalente al 20 por ciento de la renta anual de la finca o aprovechamiento, reputándose como tales el importe de la producción total de los mismos».

«Artículo 43, 4. El valor de las plantaciones que en la finca existan, el de los edificios, construcciones e instalaciones en cuanto se aplique a la explotación dada en aparcería, y el de alumbramiento de agua, sólo se entenderá comprendido en el concepto capital de explotación cuando no esté amortizado el importe de su coste».

La decisión de suprimir o no el precepto es evidentemente una cuestión de fondo, que corresponde decidir a la Comisión. En el supuesto de que se mantuviese sería aconsejable aclarar su redacción tal como propone la enmienda número 220.

Al artículo 107

Establece este precepto en su apartado 1 que deberán constar en el contrato, si se hiciere por escrito, el valor de las respectivas aportaciones de los contratan-

tes, o los criterios para su valoración o, cuando menos, la indicación del porcentaje que representa la aportación de cada uno. Del propio modo se hará constar la participación en los productos.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) inicia el apartado diciendo: «En el contrato de aparcería, que deberá formalizarse por escrito, se hará constar...».

En el mismo sentido, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que el apartado se inicie así: «El contrato, siempre que lo solicite una de las partes, será por escrito y contendrá...».

Ambas enmiendas se basan en no establecer diferencias con los contratos de arrendamiento en esta materia.

No existe ningún precepto similar en el actual Reglamento.

La Ponencia entiende que la exigencia de la formalización escrita podría evitar dudas y litigios, aunque quizá no sea fácil llevarla a la práctica.

Los apartados 2 y 3, que establecen reglas para el supuesto de la valoración de las aportaciones, no ha sido objeto de enmienda.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone la adición de un nuevo apartado 4, que diría:

«4. Las discrepancias que surjan entre las partes contratantes sobre las cuestiones que regulan los apartados precedentes se resolverán con carácter ejecutivo por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos».

Por considerar que es una competencia natural de las Juntas que además simplificará la resolución de conflictos.

La Ponencia ya se ha referido, con ocasión de otras enmiendas similares, al tema de las Juntas Arbitrales.

Al artículo 108

Este artículo es del siguiente tenor:

«1. Cuando se trate de realizar un cultivo a la parte en tierras preparadas por obra exclusiva del cedente, de modo que sobre ellas uno o varios cultivadores apor-

ten el trabajo personal necesario, con o sin herramientas manuales, para la obtención del fruto, la duración del contrato será la del cultivo de que se trate, sin el derecho de conversión en arrendamiento regulado en el artículo 118.

2. Sin perjuicio de la participación pactada, en todo caso le quedará garantizado al aparcerero el salario mínimo aplicable al tiempo que dure el contrato por la actividad realizada y tendrá derecho a que el cedente se lo anticipe semanalmente a cuenta de lo que le corresponda en la liquidación final».

Las enmiendas números 109 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 220 (señor Bermejo Hernández) piden su supresión, por entender que contempla únicamente una relación laboral que cae fuera de la regulación de la aparcería.

Carece de antecedente en la vigente legislación de arrendamientos.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que se añada, al final del apartado 1, este texto:

«En este caso se considerará una relación laboral y se acogerá a las condiciones del artículo 106. El cultivador se regirá por la legislación laboral y tendrá los beneficios correspondientes».

La Ponencia ya ha manifestado, con ocasión de enmiendas similares anteriores, que la calificación de estos contratos como aparcerías o como contratos laborales es cuestión de fondo que corresponde decidir a la Comisión.

Al artículo 109

No se ha presentado enmienda alguna a los apartados 1 y 2, que regulan la cuestión de los anticipos.

El apartado 3 dispone que los frutos o productos separados, sobre los que cedente y aparcerero tengan participación, se consideran bienes comunes de ambos y ninguno de ellos puede retirarlos sin el consentimiento del otro.

La enmienda número 110 (G. P. Socialistas de Cataluña), con el fin de evitar las

confusiones y posibles conflictos que ese texto pudiese originar, propone este otro:

«Los frutos o productos sobre los que el cedente y aparcerero tengan participación se considerarán bienes comunes de ambos. El aparcerero podrá retirarlos según las exigencias de su trabajo agrícola o ganadero».

El artículo 48 del actual Reglamento dice:

«Artículo 48. Perteneciendo a ambas partes en común y proindiviso los productos de la finca cedida en aparcería hasta tanto se haya realizado la partición de los mismos, el hecho de que cualquiera de ellas retirase sin el consentimiento de la otra la totalidad o parte de dichos productos, dará lugar al ejercicio de la correspondiente acción penal».

La Ponencia estima que autorizar a una de las partes a que disponga según su unilateral criterio y decisión de los frutos o productos podría dar lugar a fraudes. Pero, en todo caso, convendría dejar a salvo la posibilidad de que el cedente, al pactar la aparcería, llegase a un acuerdo con el aparcerero sobre esta materia, teniendo en cuenta las circunstancias de cada cultivo.

El apartado 4 no ha sido objeto de enmiendas.

Al artículo 110

Consta de tres apartados, el primero de los cuales dice:

«1. La liquidación de los frutos obtenidos y su adjudicación a los contratantes se practicará en el tiempo y forma que exprese el contrato o, en defecto del mismo, de acuerdo con las costumbres locales o comarcales».

La enmienda número 111 (G. P. Socialistas de Cataluña) inicia el apartado en la siguiente forma: «La retirada de los frutos, su liquidación y su...». Con la finalidad de aclarar legalmente la diferenciación que existe entre trabajos agrícolas, privativos del aparcerero, de la liquidación de las partes de los frutos.

El artículo 44 del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos dispone:

«Artículo 44. Las aparcerías se registrarán:

1. Por los pactos o condiciones que libremente estipulen las partes, en cuanto no se opongan a las normas de este capítulo.

2. En defecto de pacto expreso, o en lo que el pacto fuera insuficiente por los usos y costumbres locales o comarcales, cuando tampoco se opongan a las normas establecidas en este capítulo.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores se entenderá revisable ante el Juez o Tribunal competente en los términos que establece el artículo 49.

3. Y, a falta de pacto o costumbres locales o comarcales, por las normas generales de la presente reglamentación, en cuanto no se opongan a las especiales de este capítulo».

El apartado 2 agrega, que, en defecto de pacto o costumbre, se practicará anualmente o al terminar la recolección del fruto.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone la sustitución de este apartado por el siguiente texto:

«2. En defecto de pacto o costumbre y si existiese discrepancia entre las partes, corresponde a la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos la liquidación y adjudicación de los frutos, teniendo sus decisiones carácter ejecutivo».

Afirmando que, para la agilidad y garantía en la distribución de los frutos obtenidos, deberá intervenir la Junta Arbitral correspondiente como órgano directo y democrático.

Respecto de la cuestión planteada por la enmienda número 111 entiende la Ponencia que vendría a mezclar el tema de la retirada de los frutos, a que se refiere el artículo anterior, con el de su liquidación y adjudicación, reguladas en éste. En cuanto a la enmienda número 281 acumula las normas para la liquidación y adjudicación con el órgano que ha de resolver las posibles discrepancias, cuestión que debería resolverse con carácter general en el artículo correspondiente.

Al apartado 3, que establece que la práctica de una liquidación y adjudicación

presume que están realizadas las anteriores, no se han presentado enmiendas.

Al artículo 111

No se ha presentado enmienda alguna al apartado 1 de este artículo, que prevé la revisión del contrato de aparcería y sus causas.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone la introducción de un nuevo apartado 2 con el siguiente texto:

«2. Será también causa de revisión de la proporción en la distribución de productos fijada en el contrato, el incremento de producción debido a una intensificación del trabajo del aparcerero. La mayor participación de éste en la distribución de productos por la causa antedicha se determinará con carácter ejecutivo por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente».

El artículo 45 del vigente Reglamento regula esta materia del siguiente modo:

«Artículo 45. La proporción en la distribución a los productos en los contratos de aparcería sólo será revisable por la infracción de los preceptos de este capítulo, por dolo o mala fe o por lesión que ocasionen un perjuicio o un beneficio que rebase el 15 por ciento de lo que deba corresponderle a cada uno de los contratantes con arreglo al valor de sus respectivos aportaciones fijadas por el pacto de los interesados, o en el caso de ser éste impugnado o de no aparecer valoradas las comprendidas en el contrato, por el que fije el Juez o Tribunal competente, que deberá atenerse en todo lo posible a los usos, costumbres, normas y valores locales y comarcales».

En el supuesto de que la Ponencia no admitiese la enmienda habría que suprimir el número 1 que precede al único apartado que trae el proyecto.

Al artículo 112

Los apartados 1 y 2 de este artículo dicen así:

«1. Serán en todo caso, de cargo del cedente el pago de los gravámenes, contribuciones, impuestos y arbitrios de todas clases que recaigan sobre la propiedad de la finca.

2. Serán de cuenta del cedente y del aparcerero, en proporción a su participación, los gravámenes, contribuciones, impuestos o arbitrios de todas clases que recaigan sobre los productos».

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) propone esta otra redacción:

«1. Será de cargo del cedente el pago de los gravámenes, contribución, impuestos y arbitrios de todas clases que recaigan sobre la propiedad de la finca.

Serán de cuenta del cedente y del aparcerero los gravámenes, contribuciones, impuestos o arbitrios que recaigan sobre los productos.

Todas estas obligaciones se entienden siempre que en el contrato de aparcería no se haya pactado lo contrario y en tal supuesto las obligaciones impuestas al cedente y al aparcerero conjuntamente se distribuirán en proporción a su participación».

Afirma la justificación de la enmienda que es espíritu de toda la regulación de la aparcería someter las decisiones de los contratantes a lo que ellos mismos pacten o a la costumbre del lugar, y por ello considera imprescindible que estas obligaciones las imponga la ley en tanto en cuanto no hayan sido previamente acordadas.

El actual Reglamento de Arrendamientos Rústicos no regula este aspecto de las aparcerías.

En el proyecto no parece existir limitación para estos pactos, pues a juicio de la Ponencia, el artículo 9.º se refiere exclusivamente al arrendamiento, aunque en virtud del artículo 104 los beneficios que concede el proyecto a los aparcereros son irrenunciables lo que puede suscitar dudas, que desvanece el artículo 120. La Comisión decidirá, no obstante, si es preferible dejar claro este extremo.

Los apartados 3 y 4, que tratan, respectivamente, del pago de las cuotas por Se-

guridad Social y, en su caso, Cámaras Agrarias, y el pago de los tratamientos obligatorios contra plagas y similares, no han sido objeto de enmienda.

El apartado 5 dispone que ambos contratantes contribuirán a los seguros concertados por cualquiera de ellos, en proporción a los riesgos que efectivamente les afecten.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que se añada al mismo la siguiente frase: «Las discrepancias que surjan entre las partes se resolverán con carácter ejecutivo por la Junta Arbitral de Arrendamientos rústicos correspondiente». Para agilizar y garantizar la solución de las discrepancias por un órgano democrático como son las Juntas Arbitrales que propone.

La Ponencia ya ha expresado su parecer respecto de la intervención de las Juntas Arbitrales con ocasión de anteriores enmiendas similares.

Al artículo 113

Su apartado 1 establece que el aparcerero tendrá derecho en toda enajenación inter vivos de la finca rústica que explote en aparcería, de su nuda propiedad, de porción determinada o de participación indivisa de la misma, a acceder a la propiedad de ella mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto y adquisición preferente con los mismos requisitos, condiciones y efectos que se establecen para el arrendatario en esta ley.

La enmienda número 217 (Señor Estrella Goytre) suprime las palabras «de tanteo y de retracto y».

El vigente Reglamento no contiene, en la regulación de la aparcería, ningún precepto que sea antecedente de éste.

Se trata de una cuestión que corresponde decidir a la Comisión.

El apartado 2 dice:

«2. El tercer adquirente de la finca no viene obligado a continuar la aparcería y para ello deberá preavisar de extinción al aparcerero, quien, en tal caso, tendrá los derechos que se derivan de la existen-

cia de mejoras realizadas por el mismo en la finca y liquidación de productos, así como la posibilidad de optar por la conversión en arrendamiento que se regula en el artículo 118».

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que sea sustituido por éste:

«El tercer adquirente de la finca viene obligado a continuar la aparcería quedando subrogado en los derechos y obligaciones que correspondían al transmitente».

Afirmando que no hay base jurídica ni lógica para que el adquirente tenga un mejor derecho que el transmitente.

La enmienda número 274 (señor Tejada Lorenzo) propone la supresión de la referencia a la facultad de convertir la aparcería en arrendamiento, por congruencia con las enmiendas del mismo señor Diputado a los artículos 102 y 118.

En cuanto a la enmienda número 153 (G. P. Minoría Catalana), añade al apartado este inciso: «No procederá la conversión en arrendamiento cuando el tercer adquirente sea un profesional de la agricultura que necesita para sí la explotación de la finca». Aduciendo, como motivación, que es lógico que el tercer adquirente no venga obligado a continuar la aparcería, pero también es evidente que el gravamen que se impone a ese adquirente, conforme a lo que establece el artículo 118, de ver diferida la plena posesión de ella durante un período mínimo de seis años, puede ser excesivamente gravoso según la naturaleza profesional de este tercer adquirente, y que si un verdadero agricultor se ha visto obligado a abandonar por cualquier causa ajena a su voluntad (expropiación, terminación del contrato de arrendamiento, etc.), su primitiva finca, y adquiere otra explotada en régimen de aparcería, lo lógico y natural es que pueda entrar en posesión inmediata de ella.

La Ponencia entiende que la aparcería es fundamentalmente un contrato basado en la mutua confianza puesto que es una forma de sociedad. Como entre adquirente y aparcerero puede no existir esa «*affectio societatis*» el proyecto da al primero la facultad de no continuar la relación, pero

protegiendo al aparcerero mediante la posibilidad de convertirse en arrendatario. Hay que tener en cuenta que el tercer adquirente puede ser un profesional de la agricultura, pero también puede serlo el aparcerero y, si no lo fuese ni se propusiese serlo, no podría convertirse en arrendatario.

Al artículo 114

Dispone que la determinación del tipo y clase de cultivo corresponderá al cedente, al aparcerero o a ambos según lo pactado y, en defecto de pacto, se seguirá el sistema y método de cultivo más usual en la localidad o en la comarca, salvo que otra cosa viniera impuesta por disposiciones legales o reglamentarias.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que sea sustituido por este otro:

«El cedente sólo decidirá los cultivos en caso de que éste aporte el 80 por ciento o más de los insumos. En los restantes la decisión corresponde al aparcerero. Las discrepancias se resolverán con carácter ejecutivo por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente».

Pues entiende que es de justicia que el que asuma los riesgos decida los cultivos.

La enmienda número 156 (G. P. Minoría Catalana) suprime «y, en defecto de pacto, se seguirá el sistema y método de cultivo más usual en la localidad o en la comarca», pues entiende que ciertas costumbres locales deben considerarse hoy anticuadas y contrarias a la natural evolución agraria. Y añade: «Es obligatoria la especificación de dicha determinación en el contrato. Las diferencias que su interpretación plantee serán resueltas por la Junta Arbitral». Estimando que una cláusula obligada del contrato debe ser la de especificar a quien corresponde la determinación del tipo y clase de cultivo, y que es natural que los problemas que pueda plantear el cambio de cultivos, que a veces se hace muy necesario, sean resueltos por la Junta Arbitral.

No hay precedente de este artículo en el vigente Reglamento.

Sin perjuicio de lo que la Comisión acuerde en definitiva entiende la Ponencia que el texto del proyecto ofrece menos complicaciones y refleja mejor la realidad agraria que las propuestas de las enmiendas.

Al artículo 115

Declara la nulidad de las cesiones y no ha sido objeto de enmienda.

Al artículo 116

A su apartado 1, sobre presunción de quien ha costeado las mejoras, no se han presentado enmiendas.

El apartado 2 establece que los gastos por deterioro que procedan del uso natural de las cosas serán pagados por los contratantes en proporción a su participación.

La enmienda número 235 (señor González García) propone suprimirlo, por entender que se trata de gastos inherentes al capital que deben correr a cargo del propietario.

El artículo 43 del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos, después de definir (en los párrafos transcritos ya por la Ponencia) lo que ha de entenderse comprendido en el capital de explotación, dice:

«Artículo 43, 6. La amortización se realizará por el propietario y por el aparcerero en el plazo que convengan, y, en su defecto, el que señale el Juez o Tribunal competente, teniendo en cuenta la duración del contrato y el normal rendimiento de la producción, el tipo de interés de las cantidades no amortizadas no podrá exceder del legal, y será igual para ambos contratantes».

La Ponencia observa que ese deterioro puede afectar no sólo a las aportaciones del cedente, sino también a las del aparcerero.

No se han formulado enmiendas al apartado 3, que remite las mejoras útiles y sociales y las de adorno y recreo a las nor-

mas establecidas para el arrendamiento. La Ponencia sugiere que para una mejor ordenación del artículo, este apartado se coloque antes que el 2.

Al artículo 116 bis (nuevo)

Lo propone la enmienda número 158 (G. P. Minoría Catalana) y diría así:

«Las aparcerías tendrán un período mínimo inicial de nueve años cuando la aportación del cedente supere a la del aparcerero, y de doce años en el caso inverso, salvo en aquellas zonas en que, por razón de costumbre o tipos de cultivo, los períodos mínimos sean superiores. Las prórrogas se regirán por la costumbre de la zona y no podrán ser inferiores al tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo».

Por considerar que falta este precepto en el proyecto de ley, que en las aparcerías hay, aparte de la aportación de trabajo, una de capital mobiliario mecánico y vivo por parte del aparcerero a veces muy notable, como en el caso de las fincas agrícolas-ganaderas, y es preciso garantizar a aquél un período mínimo, que únicamente puede variar ligeramente este período la diferente aportación de cada parte, y que parece natural que estas aparcerías, con aspecto de contrato de sociedad, no puedan iniciarse sobre la base de un período inferior al de la rotación del cultivo.

El artículo 49 del actual Reglamento establece:

«Artículo 49, 1. No será aplicable en los contratos de aparcería lo dispuesto en los capítulos II, III y VII del presente Reglamento; por el contrario, les será de aplicación lo prevenido en el artículo 9.º respecto a la cesión del disfrute por tiempo menor de un año, o sean los aprovechamientos circunstanciales.

2. No obstante, las aparcerías concertadas voluntariamente durarán como mínimo una rotación de cultivo, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes».

La Ponencia entiende que el proyecto distingue entre las aparcerías que no tengan duración superior a un año y las que sí la tengan. Estas últimas siempre pueden convertirse en arrendamiento, con su correspondiente período mínimo, y por eso no se fija un plazo mínimo para las aparcerías.

Al artículo 117

Su apartado 1 determina las causas de extinción de las aparcerías.

La causa primera es la terminación del plazo pactado en el contrato o del que rija según costumbre del lugar. Después de establecer el plazo mínimo y la notificación o preaviso escrito para extinguir las aparcerías de duración superior a un año, y la tácita reconducción cuando falte el preaviso, el proyecto dice:

«Recibido el preaviso por el aparcerero, éste podrá optar por el abandono al cedente del cultivo de la finca o por su continuación como arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente».

La enmienda número 275 (señor Tejada Lorenzo) propone suprimir la referencia a la conversión de la aparcería en arrendamiento, por congruencia con enmiendas anteriores.

En cambio, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) añade, después de «preaviso», las palabras «de forma fehaciente», y sustituye «en el artículo siguiente» por «en la presente ley», afirmando que es conveniente la notificación fehaciente del preaviso.

El artículo 49, 3, del Reglamento vigente dice:

«Artículo 49, 3. Si el propietario no quisiera continuar en aparcería el cultivo agrícola de una finca, podrá el aparcerero optar entre el abandono al propietario del cultivo de la misma o su continuación como arrendatario de una parte de tierra proporcional a su participación con todos los beneficios que le otorga esta legislación especial. Sin embargo, no puede el cultivador ampararse en este derecho cuando la

aparcería duró ya el período máximo que para los arrendamientos fija el artículo 9.º (artículo 102)».

La primera de las enmiendas plantea una cuestión sustancial que corresponde decidir a la Comisión. Si la norma se mantuviese, sería conveniente exigir que el preaviso se haga de forma fehaciente.

Las demás causas no han sido objeto de enmienda.

El apartado 2 de este artículo 117 precisa que la muerte o invalidez del aparcerero no producirá la extinción de la aparcería, que asumirán los familiares del causante que vinieran cooperando en la explotación. El cedente podrá en estos casos optar por la conversión de la aparcería en arrendamiento conforme al artículo 118. En todo caso, la aparcería subsistirá hasta la terminación del año agrícola corriente.

La enmienda número 159 (G. P. Minoría Catalana) propugna su supresión, por las razones expuestas en su enmienda al artículo anterior.

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), propone la sustitución del apartado por este texto:

«2. La muerte o invalidez del aparcerero no producirá la extinción de la aparcería; la asumirán los familiares del causante que vinieren cooperando en la explotación, quedando automáticamente subrogados en los derechos y obligaciones del aparcerero».

Pues dice que debe operar en coherencia con lo establecido en arrendamientos.

El artículo 47 del actual Reglamento dice:

«Artículo 47, 2. La muerte del aparcerero da derecho al propietario para rescindir el contrato si no le conviniera la continuación del mismo por los herederos de aquél».

«3. En caso de invalidez total y permanente del aparcerero, podrá el propietario solicitar la rescisión del contrato, y el Tribunal la decretará siempre, a menos que los familiares del aparcerero que hubieran vivido en su compañía anteriormente durante el curso del contrato puedan se-

guir llevando la finca y no tengan enemistad manifiesta con el propietario».

Como ya ha tenido ocasión de exponer la Ponencia, el proyecto se basa en considerar la confianza como base de la aparcería, pudiendo convertirse en arrendamiento cuando falte la "affectio societatis".

Al artículo 118

Trata en cuatro apartados de la conversión de la aparcería en arrendamiento.

La enmienda número 276 (señor Tejada Lorenzo) propone su supresión, en consonancia con sus anteriores enmiendas a la posibilidad de convertir unilateralmente el contrato de aparcería en el de arrendamiento.

Evidentemente, la suerte de esta enmienda habrá de estar en relación con la de las anteriores.

El apartado 1 del artículo tiene el siguiente texto:

«En los casos en que proceda la conversión de la aparcería en arrendamiento, y las partes no hubieran llegado a un acuerdo mediante comparecencia ante la Cámara Local Agraria, el IRYDA formulará propuesta sobre el canon arrendaticio y la ubicación de la tierra sobre la que ha de recaer el arrendamiento, atendiendo a la viabilidad de las explotaciones resultantes y de modo que el aparcerero obtenga rendimientos análogos a los que le producía la aparcería».

Las tres enmiendas presentadas se refieren a la parte que dice: «mediante comparecencia ante la Cámara Local Agraria, el IRYDA formulará propuesta».

La enmienda número 112 (G. P. Socialistas de Cataluña) la sustituye por: «mediante comparecencia ante el IRYDA u organismos similares de las Comunidades Autónomas formulará». La supresión de la Cámara Local Agraria se fundamenta en que este ente no es un organismo paritario, es decir, no es una fuente arbitral. La ampliación de los organismos similares de las Comunidades Autónomas se

fundamenta en el capítulo III de la Constitución.

La enmienda número 160 (G. P. Minoría Catalana) dice escuetamente: «la Junta Arbitral decidirá».

En cuanto a la enmienda número 281 (G. P. Comunista), propone: «previo informe del IRYDA, la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente resolverá con carácter ejecutivo». Afirmando que por agilidad e inmediatez deben resolver las Juntas apoyándose en el informe del IRYDA.

La Ponencia se remite a lo que ya tiene manifestado con anterioridad en relación con las modificaciones que ya han propuesto enmiendas similares a otros artículos.

El apartado 2 dice:

«2. Si persiste el desacuerdo entre las partes, cualquiera de ellas podrá plantear la cuestión ante el Juzgado competente».

La enmienda número 220 (señor Bermejo Hernández) propone suprimirlo, diciendo que cualquiera de las partes, según la Constitución, puede acudir a los tribunales, por lo que es innecesario incluirlo explícitamente.

A la vista del artículo 121, 2, del proyecto, este apartado parece innecesario. La Comisión decidirá, no obstante, si es conveniente mantenerlo, a pesar de todo, a efectos ilustrativos.

El apartado 3 dispone que la duración del arrendamiento será de seis años, contados desde la conversión, y el arrendatario tendrá derecho a las prórrogas que en esta ley se establecen, deduciendo el tiempo que hubiere durado la aparcería.

La enmienda número 160 (G. P. Minoría Catalana) propone sustituirlo por este texto:

«3. La duración del arrendamiento, que no será inferior a tres años, contados desde la conversión, será fijada por la Junta Arbitral, en función de las circunstancias concurrentes en el contrato. El aparcerero dispondrá del tiempo que dure el arrendamiento para indemnizar anualmente al cedente del capital mobiliario mecánico y vivo, aportado por éste».

Argumenta que los períodos rígidos y unilaterales en la casuística tan variada que presentan las aparcerías pueden ser generadores de tensiones innecesarias. Cada contrato de aparcería, sobre todo en fincas agrícolas-ganaderas, tiene su problemática particular. Por lo tanto, trasladar esa problemática a la Junta Arbitral, para que ésta pueda decidir con conocimiento de causa, parece lo más ajustado.

La enmienda número 281 (G. P. Comunista) eleva la duración a nueve años y suprime «deduciendo el tiempo que hubiere durado la aparcería», dando como motivo la coherencia con la ley.

En cuanto a la enmienda número 221 (G. P. Socialista), se limita a dar a los seis años el carácter de período mínimo, con objeto de adecuar la duración del arrendamiento a consecuencia de la conversión de la aparcería, a las normas que regulan la duración de los arrendamientos rústicos.

La Ponencia estima: a) que convendría precisar si los seis años tienen o no el carácter de período mínimo; b) que, en el caso de que se mantenga la deducción del período de aparcería, sería aconsejable concretar si se deducirá del plazo de seis años o de las prórrogas, y c) que parece útil regular la indemnización al cedente por el capital aportado.

Según el apartado 4, no procederá la conversión si el aparcerero no reúne las condiciones exigidas en esta ley para ser arrendatario.

La enmienda número 113 (G. P. Socialistas de Cataluña) propugna su supresión por ser cláusula restrictiva de las posibilidades del aparcerero para la conversión de su relación jurídica de producción.

El precepto parece congruente con la orientación general del proyecto; su supresión podría abrir un camino para burlar los requisitos exigidos para ser arrendatario.

Al artículo 119

Prevé el supuesto de expropiación de una finca cedida en aparcería. No se han pre-

sentado enmiendas. Convendría, en aras de la corrección gramatical, sustituir «conversión del arrendamiento» por «conversión en arrendamientos».

Al artículo 120

Trata de las normas aplicables en defecto de pacto expreso, de normas forales y de costumbre.

La enmienda número 194 (señor Díaz Fuentes) propone su supresión, pues recoge su contenido con carácter más general en una enmienda de adición, como disposición final. Lo mismo propugna la enmienda número 281 (G. P. Comunista), pero por incoherencia con la ley.

La Ponencia considera que este precepto, específico para las aparcerías, aclara el sentido del 104 y es, por tanto, útil.

La enmienda número 217 (señor Estella Goytre) añade un nuevo apartado 2, que diría:

«2. Sin embargo, cuando varios agricultores o ganaderos pongan en común tierras, trabajo, dinero o industria, sin constituir un verdadero y propio contrato de sociedad, no serán aplicables a tales contratos las normas sobre arrendamientos rústicos contenidos en la presente ley, salvo que fueren compatibles con los intereses de las partes».

Afirmando que no se puede cegar esta fuente de asociacionismo agrario que ya contempló la ley de 15 de marzo de 1935 y que posteriormente no ha entendido, acertadamente, la mayor parte de la doctrina, a pesar de su vigencia en la realidad social. Por otra parte el precepto así formulado viene a contemplar lo que se indica ya en el artículo 2, en el párrafo que en la presente enmienda se propone añadir.

Se trata de una cuestión de fondo que corresponde decidir a la Comisión.

Por su parte la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone un nuevo artículo 120, que diría así:

«1. En cada comarca agraria definida por el Ministerio de Agricultura se constituirá una Junta Arbitral de Arrendamien-

tos rústicos, con competencia territorial en el ámbito comarcal de su ubicación, con sede física en la cabecera de la comarca.

2. La Junta Arbitral de Arrendamientos estará constituida por:

- Dos representantes de los arrendatarios elegidos democráticamente en la comarca.
- Dos representantes de los arrendadores elegidos democráticamente en la comarca.
- Un técnico del IRYDA.
- Un técnico designado por el Servicio de Extensión Agraria.
- Un técnico perteneciente al Cuerpo General Técnico de la Administración civil del Estado.

Ostentará la Presidencia de la Junta el técnico de la Administración civil del Estado.

3. 1.º Como requisito previo a la interposición de demanda ante cualquier órgano judicial en las materias de la presente ley se requerirá haber agotado las posibilidades de conciliación ante las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos correspondientes, a través del pertinente juicio de conciliación ante las mismas.

2.º Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos resolverán:

- A) Las peticiones de arrendamientos que sobrepasen los límites establecidos.
- B) La procedencia de denegación de prórrogas en los arrendamientos.
- C) La fijación de límites máximos y mínimos de las rentas dentro de los límites fijados por el Ministerio de Agricultura.
- D) Fijar las actualizaciones de renta oportunas en los contratos de arrendamientos, cuando lo solicitara alguna de las partes.
- E) Determinar la cuantía de las molestias ocasionadas al arrendatario por obras u otras molestias realizadas por el arrendador.
- F) Consentir al arrendatario paredes u otros cerramientos.
- G) Autorizar al arrendatario la realización de obras destinadas a sustituir los

daños ocasionados a la finca por causa de fuerza mayor, que el arrendador no haya emprendido, como prefigura el artículo 53.

H) Autorizar al arrendador mejoras útiles.

I) Resolver conflictos derivados de la realización de mejoras por alguna de las partes contratantes.

J) Autorizar al arrendatario mejoras que transformen el destino productivo de la finca.

K) Determinar, en caso de no acuerdo entre las partes, la cantidad a reembolsar el arrendador al arrendatario en concepto de las mejoras hechas por éste. Asimismo fijará la renta que corresponda a la finca mejorada.

L) Determinación del precio del traspaso en caso de que el arrendatario ejerza el derecho de tanteo y retracto.

M) Decidirán la procedencia del paro de contrato de aparcería a arrendamiento en caso de que lo solicite alguna de las partes.

N) Determinación de la mayor productividad de una finca a causa de mejoras realizadas por el arrendatario y su mayor participación en los productos.

O) Resolverán los conflictos que puedan surgir en la aparcería a causa de la participación de las partes en los productos obtenidos.

P) Revisión de la participación en los productos a causa de intensificación del cultivo por parte del aparcerero.

Q) Resolución de conflicto a causa de la decisión sobre los cultivos de la finca en aparcería.

R) Resolución de conflicto a causa del pago de los seguros concertados.

S) Fijar en los pasos de aparcería a arrendamiento la renta y demás condiciones del contrato, en ausencia de acuerdo entre las partes.

3.º Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos evacuarán los informes necesarios a requerimiento de las autoridades judiciales.

También deben informar al Ministerio de Agricultura sobre las particularidades de los arrendamientos y aparcerías en la comarca de su competencia, a fin de faci-

litar el establecimiento de los contratos tipo y las modificaciones en los límites de superficie que establece esta ley para los arrendamientos.

4. 1.º Los acuerdos de las Juntas arbitrales de Arrendamientos Rústicos se adoptarán por mayoría de votos de sus componentes.

2.º Las resoluciones que dicten en las competencias que define el apartado 3, 2.º, podrán ser impugnadas en procedimiento judicial ante los órganos competentes.

Se presumirán válidas sin embargo y surtirán efecto hasta tanto recaiga sentencia firme en la cuestión planteada judicialmente.

3.º Para la efectividad de las resoluciones que dicten las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, podrá acudir por los interesados ante el Juzgado competente en la forma y con las consecuencias establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para las sentencias firmes».

Como motivación se dice que es necesario crear comarcalmente órganos democráticos que entiendan en las cuestiones inmediatas de los arrendamientos y aparcerías para facilitar, agilizar y patentizar los contratos.

La Ponencia ya ha tenido ocasión de manifestar que la introducción de las Juntas Arbitrales, que corresponde en todo caso a la Comisión, puede hacerse artículo por artículo o, de modo más sistemático, en un artículo «ad hoc». En este último supuesto su colocación más correcta sería en el título III.

Al título II

Este título es «Jurisdicción en materia de arrendamientos rústicos».

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone que pase a ser el III, añadiendo a su enunciado: «y aparcerías». Por concordancia con enmiendas anteriores.

El título actual reproduce el del capítulo IX del Reglamento de Arrendamientos Rústicos vigente.

La Ponencia considera que las propuestas de la enmienda número 221 mejoran la sistemática del proyecto.

Al artículo 121

Este artículo dispone:

«1. 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.

2. Todas las atribuciones asignadas al IRYDA y a las Cámaras Agrarias en la presente ley se entienden siempre sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados para plantear la cuestión ante los Tribunales de Justicia. Cuando la resolución judicial en vía civil confirme el informe o determinación del IRYDA, se impondrán de oficio las costas al vencido.

3. Las Cámaras Agrarias podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta ley.

Cuando se plantee cuestión acerca de la fijación de la renta, su actualización o su revisión, la intervención de la Cámara será obligatoria y su decisión ejecutiva. Cualquiera de las partes, no obstante, podrá reclamar ante los Tribunales, pero si éstas ratificaran la decisión de la Cámara, se impondrán las costas al vencido».

La enmienda número 114 (G. P. Socialistas de Cataluña) defiende su supresión, por entender que está en contradicción con el artículo 4.º, número 2.

En cambio, la enmienda número 161 (G. P. Minoría Catalana) propone que sea sustituido por este texto:

«1. Sin perjuicio de la reclamación ante los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria, corresponderá el conocimiento y resolución de los litigios a las Juntas Arbitrales, las cuales deberán intentar la avenencia en las cuestiones que se les presenten.

2. Cuando se planteen cuestiones acerca de la fijación de la renta, su actualización o revisión, o acerca de las mejoras, la decisión de la Junta Arbitral será ejecutiva. Cualquiera de las partes, no obstan-

te, podrá reclamar ante los Tribunales, pero si éstos ratificaran la decisión de la Junta Arbitral, se impondrán las costas al vencido».

En apoyo del cual invoca las siguientes razones: a) la Junta Arbitral conseguirá, por su conocimiento directo de los problemas planteados y por la vía de la avenencia, la resolución de la mayoría de los casos; b) el elemental principio de no hacer completamente decisoria su intervención queda salvado por el derecho de las partes de recurrir contra sus decisiones a los Tribunales ordinarios; c) la normativa legal que regula las Cámaras Agrarias impide otorgarles las facultades que les da el presente proyecto de ley; y d) las Juntas Arbitrales encajar perfectamente dentro del orden constitucional, ya que la Constitución otorga en su artículo 125 la facultad de intervención del ciudadano en Jurados de determinadas materias consuetudinarias.

Por su parte, la enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone la supresión del último inciso del apartado 2, que comienza: «Cuando la resolución judicial...». Con el fin de permitir la determinación judicial en materia de costas de acuerdo con los criterios de la Ley Procesal Civil. También propone la supresión del párrafo segundo del apartado 3, por entender que es suficiente la intervención conciliadora de las Cámaras Agrarias e innecesaria una intervención obligatoria.

Por último, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone sustituir en el apartado 2 la expresión «Cámaras Agrarias» por «Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos», por coherencia con la enmienda anterior del mismo grupo.

Este artículo no tiene equivalente en el vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos. El artículo 125 de la Constitución dice:

«Los ciudadanos podrán ejercer la acción popular y participar en la Administración de Justicia mediante la institución del Jurado, en la forma y con respecto a aquellos procesos penales que la ley determine, así

como en los tribunales consuetudinarios y tradicionales».

Como ya ha expresado la Ponencia, se trata de cuestiones de fondo que corresponde decidir a la Comisión.

Al artículo 121 bis (nuevo)

Lo propone la enmienda número 162 (G. P. Minoría Catalana) con el siguiente texto:

«1. La Junta Arbitral se compondrá de un Presidente, un Secretario y seis vocales. El ámbito de la Junta Arbitral será el del Distrito judicial.

2. El cargo de Presidente recaerá en el Juez de Distrito y tendrá voto de calidad.

3. El cargo de Secretario, que actuará con voz pero sin voto, recaerá en el Secretario del Juzgado de Distrito.

4. Los seis Vocales se ajustarán a la siguiente representación:

a) Tres representantes de los propietarios que no sean a su vez arrendatarios, pero que ostenten a su vez la condición de cultivadores directos.

b) Tres arrendatarios que no ostenten a la vez la condición de propietarios.

Asimismo se elegirán cuatro Vocales suplentes, dos por los propietarios y dos por los arrendatarios, para cubrir las ausencias que por cualquier causa puedan producirse.

5. Los candidatos a Vocal, que deberán estar en posesión de todos sus derechos civiles, deberán ser presentados por las organizaciones profesionales agrarias. Ninguna organización profesional agraria podrá presentar más de los seis candidatos precisos y sus suplentes. Los candidatos presentados por una organización podrán no pertenecer a dicha organización. Los candidatos deberán ser, además, residentes en el territorio del Distrito judicial.

6. La elección de los seis Vocales y suplentes se hará por insaculación ante el Juez del Distrito. Si un candidato es presentado por más de dos organizaciones profesionales agrarias, se le considerará automáticamente elegido. Los Vocales serán re-

novados cada tres años, pero podrán ser presentados nuevamente para un solo nuevo período.

7. Las Juntas Arbitrales quedan facultadas para recabar de la Administración aquellos asesoramientos técnicos que estimen precisos para el ejercicio de sus funciones.

8. Los Gobiernos de los territorios autónomos elaborarán las demás normas de funcionamiento de las Juntas Arbitrales».

Además de las motivaciones ya expuestas en la enmienda del mismo grupo al artículo 121, se añaden ahora las siguientes: a) el carácter representativo de estas Juntas Arbitrales queda cumplido al hacer intervenir a todas las organizaciones profesionales agrarias; b) su composición paritaria, bajo la presidencia del Juez del Distrito, representa una garantía de actuación ecuaníme; c) realizarán mejor la función de avenencia al ser independientes del proceso electoral que puede afectar a una Cámara Agraria, y d) nadie estará mejor dotado que los Gobiernos autónomos para dar a las Juntas Arbitrales la normativa que la especificidad territorial requiere.

En la actual legislación arrendaticia no hay ningún precepto similar.

Ciertamente si se introdujese la figura de las Juntas Arbitrales sería necesario regular su composición, funcionamiento y ámbito de actuación, cuestiones sobre las que versan esta enmienda y la número 281.

La Ponencia ha de observar que el apartado 8 de la enmienda número 162 habría de considerarse a la luz del artículo 150 de la Constitución, en cuanto supone adjudicación de facultades a órganos de las Comunidades Autónomas.

Al artículo 122

Su apartado 1 dispone que será preceptivo para la incoación de cualquier procedimiento que se solicite el informe de la Cámara Local Agraria del lugar en que se encuentre la finca, y estando en más de uno se aplicará la misma norma para de-

terminar la competencia que la establecida para determinar la del Juzgado.

Las enmiendas números 115 (G. P. Socialistas de Cataluña) y 221 (G. P. Socialista) defienden la supresión de todo el artículo. La primera por entender que está en contradicción con el artículo 4.º, número 2. Y la segunda por considerarlo innecesario.

En cuanto a la enmienda número 163 (G. P. Minoría Catalana) sustituye el apartado por este texto:

«1. Será preceptivo para la incoación de cualquier procedimiento la decisión previa de la Junta Arbitral de la zona en la que radique la finca, y estando en más de uno se aplicará la misma norma para determinar la competencia que la establecida para determinar la del Juzgado».

Por los mismos argumentos anteriores, y dejando el apartado 2, que trata de los casos en que haya de procederse con urgencia, como en el proyecto.

Es obvio que las enmiendas plantean cuestiones de fondo, que habrá de decidir la Comisión. A la Ponencia tan sólo toca puntualizar que no advierte contradicción entre este artículo y el 4.º del proyecto.

Al artículo 123

Trata de la competencia territorial y no ha sido objeto de enmienda.

Al artículo 124

Tampoco se ha presentado enmienda alguna al apartado 1 de este artículo, que establece el modo de determinar la cuantía litigiosa en los arrendamientos.

El apartado 2 dice que en las aparcerías, la valoración de la aportación del litigante, si estuviera determinada, y, en su defecto, la valoración de la participación que al mismo haya correspondido en la liquidación del año precedente, si existiere prueba escrita de la misma. En defecto de ello se estimará como de cuantía indeterminada.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) añade, al final del apartado: «sin que ello prejuzgue el procedimiento a se-

guir y a los solos efectos de la exacción de tasas», con el fin de limitar los efectos de la indeterminación de la cuantía.

El artículo 52, apartado 11, del Reglamento vigente preceptúa:

«Artículo 52, 11. Se estimará como cuantía litigiosa la que realmente sea objeto de controversia y cuando ésta verse sobre extremos que no puedan fácilmente reducirse a cantidad concreta se estimará como cuantía del asunto el importe de la renta de un año (artículos 108, números 3 y 4)».

Se trata de una enmienda relacionada con otras posteriores del mismo Grupo Parlamentario al resto de los artículos del proyecto que se refieren al procedimiento y, en particular, al 130, por lo que la decisión que se adopte habrá de tener en cuenta el conjunto. En todo caso, y para lograr la debida claridad, habría de introducirse en este segundo apartado la expresión «la cuantía litigiosa vendrá dada por...» como corrección de estilo.

No se ha presentado enmienda alguna al apartado 3.

Al artículo 125

Trata de la representación y defensa, y tampoco se han formulado enmiendas al mismo.

Al artículo 126

Su apartado 1 establece:

«1. Sin otra excepción que en los juicios de desahucio por falta de pago o retracto, tanto en los asuntos atribuidos al conocimiento del Juzgado de Distrito como en los que sean de la competencia del Juez de Primera Instancia, podrá el actor acumular las acciones que le asistan contra el mismo demandado, siempre que sea competente por razón de la materia el mismo Juzgado».

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone esta otra redacción, que estima más correcta:

«1. En los asuntos atribuidos al conocimiento del Juzgado de Distrito como en los que sean de la competencia del Juez de Primera Instancia, podrá el actor acumular las acciones que le asistan contra el mismo demandado. Se exceptuarán de la norma anterior los juicios de desahucio por falta de pago y los de retracto».

La Ponencia considera más correcta esta redacción, aunque empezando el párrafo con la palabra «tanto».

No se han presentado enmiendas a los apartados 2 y 3.

Al artículo 127

Su apartado 1 a) atribuye a los Jueces de Distrito la competencia para conocer en primera instancia «del juicio de desahucio por falta de pago de la renta convenida en los arrendamientos».

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) considera que el texto es innecesario y reiterativo, por lo que lo reduce a esta frase: «del juicio de desahucio por falta de pago».

La Ponencia considera que el proyecto ha querido distinguir entre la falta de pago y la renta contractual, y la falta de pago de la renta actualizada o revisada, remitiendo la competencia en los desahucios por falta de pago de esta última al sistema general de distribución de competencias contenido en los apartados 1, a) y 2, c).

No se han presentado enmiendas al resto del artículo.

Al artículo 128

Determina el supuesto en que puede utilizarse el juicio de desahucio y las normas según las cuales ha de sustanciarse.

El párrafo segundo de la regla 1.^a dice:

«Sólo cuando el pago o consignación se realice hasta el mismo día señalado para el juicio y antes de su celebración, podrá éste proseguirse por las costas; y en tal caso si el demandado intentare acreditar el ofrecimiento de las rentas al actor con anterioridad a la presentación de la de-

manda, se admitirán otras pruebas procedentes en derecho, además de las que autoriza el párrafo segundo del artículo 1.579 de la Ley Procesal.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone la adición de la palabra «Civil» al final del párrafo, para precisar la Ley Procesal aplicable.

La Ponencia estima que esta corrección de estilo es clarificadora.

La regla 3.^a dispone que cuando se reiterare tres veces o dos veces consecutivas el uso del beneficio a que las precedentes reglas se refieren, no tendrá efectos enervatorios la consignación efectuada, a cuyo fin el actor podrá, en el curso del litigio, alegar dicha reiteración y practicar la prueba para acreditarla.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) entiende que la reiteración, para que surta los efectos jurídicos pertinentes, deberá ser alegada por el actor, y por ello sustituye «podrá» por «deberá».

La Ponencia considera que este cambio obligaría al actor a alegar esa reiteración aun en los casos en que no quisiese hacer uso de su derecho.

El resto del artículo no ha sido objeto de enmiendas.

La Ponencia recuerda que ha de ponerse en armonía con el artículo 83.

Al artículo 129

Dice que cuando se accione de retracto el procedimiento será el del título XIX libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ajustándose a lo prevenido en la presente ley.

La enmienda número 116 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone añadir: «Asimismo, cuando la acción se base en la falta de veracidad del precio se seguirá el mismo procedimiento». Afirmando que de esta manera se posibilitará la acumulación de las acciones de retracto y de impugnación del precio en beneficio del principio de economía procesal y evitando, al propio tiempo, la caducidad de una u otra acción de tener que seguirse procedimientos distintos.

La Ponencia no ha llegado a un acuerdo sobre las ventajas o desventajas de esa posible acumulación.

Al artículo 130

Establece en sus cinco apartados las reglas para la sustanciación de los juicios no comprendidos en las normas anteriores, reproduciendo al pie de la letra la parte del artículo 51 del Reglamento (apartados 4, norma 3.^a, 5 y 6) que trata del llamado «juicio especial arrendaticio rústico».

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye los apartados 1 a 3 por éste:

«Los juicios no comprendidos en las normas anteriores se sustanciarán por los trámites del juicio ordinario de menor cuantía».

Dejando tan sólo los apartados 4 (facultades del Juez para mejor proveer) que pasaría a ser 2, y 5 (facultades del Juez o Tribunal para determinar la renta justa), que pasaría a 3.

Se funda la enmienda en la necesidad de unificar los procedimientos judiciales.

Tampoco en lo que respecta a este artículo ha llegado la Ponencia a un criterio mayoritario sobre las ventajas e inconvenientes de la acumulación de procedimientos propuesta.

Al artículo 131

Ordena que los juicios de embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamientos o de aparcerías, los de intervención de cosechas y los de aseguramiento de bienes agrícolas o pecuarios litigiosos, se sustancien por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de las acciones de esta índole.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone su supresión, por entender que es innecesario, dada la existencia de regulación jurídica para los supuestos contenidos en el precepto.

Este es reproducción literal del apar-

tado 4, norma 2.^a del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

El precepto puede parecer innecesario pero, a juicio de la Ponencia, evita las dudas que podría suscitar la generalidad con que aparece redactado el artículo 130 del proyecto.

Al artículo 132

A los apartados 1 y 2, que se refieren a las apelaciones contra las resoluciones que dicten los Juzgados de Distrito y de Primera Instancia, respectivamente, no se han presentado enmiendas.

El apartado 3 trata del recurso de casación y de sus causas. La cuarta de esas causas es:

«Manifiesto error de derecho o de hecho en la apreciación de las pruebas, siempre que este último resulte acreditado por la prueba documental o pericial obrante en autos».

La enmienda número 277 (señor Tejada Lorenzo) sustituye «obrante en autos» por «practicada en autos y a presencia judicial», pues entiende que de este modo queda mejor expuesta procesalmente la cuestión y permitirá al juzgador mayor claridad a la hora de valorar las pruebas.

El proyecto reproduce en este punto lo dispuesto en el Reglamento (artículo 52, apartado 4, 4.^o) aunque suprimiendo las palabras «injusticia notoria por», que encabezaban esta causa.

La Ponencia puntualiza que no es lo mismo prueba obrante en autos (por ejemplo un documento aportado y no impugnado) que practicada en autos y a presencia judicial.

Al artículo 133

Se refiere a la resolución de los incidentes. No se ha presentado ninguna enmienda.

Al artículo 134

Regula los pronunciamientos sobre costas. Su apartado 6 dispone que en los liti-

gios para fijar la renta a la porción de fincas sobre la que ha de recaer el arrendamiento por conversión de la aparcería, las costas serán por mitad para ambos litigantes.

La enmienda número 278 (señor Tejada Lorenzo) propugna su supresión, por congruencia a sus anteriores enmiendas que proponen que se suprima dicha posibilidad de conversión.

Evidentemente la suerte de la enmienda vendrá determinada por la de las anteriores aludidas.

No hay enmiendas a los demás apartados.

Al artículo 135

Establece los beneficios de que gozarán los procedimientos entablados y los recursos interpuestos al amparo de los precedentes artículos.

El apartado 2 dice:

«2. Cuando se inste una resolución judicial que haya de surtir efectos en el futuro, como en los casos de conversión de la aparcería en arrendamiento, denegación de prórroga del arrendamiento o de la aparcería, entre otros, podrá plantearse la acción inmediatamente con el fin de sustanciar el litigio antes de que se produzca la fecha en que debe alcanzar efectividad el pronunciamiento, aun cuando no se ejecute hasta que la misma llegue y siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar a la resolución».

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone su supresión por razones de seguridad jurídica.

En cuanto a la enmienda número 279 (señor Tejada Lorenzo) pide que se suprima la referencia a la conversión de la aparcería en arrendamiento, por congruencia con enmiendas anteriores.

La supresión de la innovación que supone este apartado es una cuestión de fondo sobre la que no ha de pronunciarse la Ponencia.

En cuanto a la segunda enmienda, la solución habrá de ser congruente con las anteriores de que deriva.

No se han presentado enmiendas al resto del artículo.

Al artículo 136

No se ha presentado a este precepto, que trata de la consignación en los casos en que se discuta la cuantía de la renta, enmienda alguna.

Al artículo 137

Dice que en todo lo que no está especialmente previsto en este título regirán en materia de jurisdicción, como supletorias, las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las orgánicas de los Tribunales.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) propone suprimir «y las orgánicas de los Tribunales», pues estima que esta referencia es innecesaria.

El artículo 51, apartado 6, del Reglamento vigente dispone:

«Artículo 51. 6. En todo lo que no está especialmente previsto en el presente Reglamento, regirán en la materia de jurisdicción como supletorias las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las orgánicas de Tribunales».

La Ponencia estima que, puesto que el proyecto tiene normas sobre competencia, no está de más la referencia que se propone suprimir.

Al artículo 138 (nuevo)

Propone su introducción la enmienda número 117 (G. P. Socialistas de Cataluña). Tendría este texto:

«Las Comunidades Autónomas podrán establecer, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149, 6, y 151, 1 de la Constitución, normas procesales y de competencia en lo referente a aquellas materias contempladas en la presente ley y que sean reguladas por su propio Derecho Civil, pudiendo incluso determinar que el correspondiente Tribunal Supremo de Jus-

ticia constituya la última instancia judicial».

Afirmando que la enmienda constituye una aplicación concreta de lo dispuesto en los artículos 149, 8, y 152, apartado 1, de la Constitución.

Estas normas constitucionales disponen:

«Artículo 149. 1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

.....
8. Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, base de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial».

«Artículo 152. 1. En los Estatutos aprobados por el procedimiento a que se refiere el artículo anterior... Un Tribunal Superior de Justicia, sin perjuicio de la jurisdicción que corresponde al Tribunal Supremo, culminará la organización judicial en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma. En los Estatutos de las Comunidades Autónomas podrán establecerse los supuestos y las formas de participación de aquéllas en la organización de las demarcaciones judiciales del territorio. Todo ello de conformidad con lo previsto en la ley orgánica del poder judicial y dentro de la unidad e independencia de éste.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 123, las sucesivas instancias procesales, en su caso, se agotarán ante órganos judiciales radicados en el mismo territorio de la Comunidad Autónoma en que esté el órgano competente en primera instancia».

Esta enmienda plantea, a juicio de la Ponencia, dos cuestiones: a) la posible

inconstitucionalidad de unos Tribunales Supremos de las Comunidades Autónomas como últimas instancias judiciales; b) el resto del contenido entraña la atribución a dichas Comunidades de la facultad de dictar normas legislativas; su admisión significaría, por tanto, según entiende la Ponencia, convertir el proyecto en ley marco y exigiría precisar la modalidad del control de las Cortes Generales sobre esas normas.

A la Disposición transitoria primera

Dispone que 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 16 de la presente ley, éstos tendrán derecho a las prórrogas que la misma determina hasta el límite de veintiún años, contados desde la iniciación del contrato.

La enmienda número 280 (señor Tejada Lorenzo) reduce el plazo de veintiún años a quince, por congruencia con la enmienda del mismo señor Diputado al artículo 25.

La solución que se adopte habrá de estar en armonía con la redacción que en definitiva se dé al artículo 25.

A la Disposición transitoria segunda

Establece que las consecuencias previstas en los artículos 17 y 19 no serán de aplicación a los contratos actualmente en vigor en tanto no finalice el plazo estipulado o la prórroga que halle en curso, sin que puedan prorrogarse en ninguna forma, ni aun con consentimiento del arrendador.

La enmienda número 164 (G. P. Minoría Catalana) propone su sustitución por este texto:

«Las consecuencias previstas en los artículos 17 y 19 no serán de aplicación a los contratos actualmente en vigor, admitiéndose la renovación o prórroga en favor del actual arrendamiento».

Afirma como motivación que esta disposición afecta de manera muy directa a gran parte de las personas que constituyen el sector denominado de la agricultura a tiempo parcial. Sin negar que la disposición del proyecto de ley se corresponde con la voluntad de conducir la agricultura hacia un camino de profesionalidad, considera que es preciso matizar y tener en cuenta las circunstancias que deben atenuar el carácter tajante de esta disposición transitoria. Si se elimina de forma radical a estos arrendatarios que no son profesionales de la agricultura, en esas zonas donde la agricultura a tiempo parcial tiene un gran peso, nos podemos encontrar con dos problemas: por una parte, unos desahucios que, por múltiples razones, le pueden convenir al arrendador, y, por otra, que por escasez de agricultores profesionales se produzcan situaciones de falta de cultivo en muchas tierras. Dado que esta agricultura a tiempo parcial se produce mayormente en zonas de densidad urbana elevada, su ejercicio se encuentra muchas veces en manos de gente con situaciones laborales muy diversas, y esta actividad constituye un complemento útil a su débil economía. La imposibilidad que da el proyecto de ley de renovación del contrato puede ser socialmente injusta.

La Ponencia entiende que el problema que plantea la enmienda viene resuelto por el artículo 16 del proyecto, sin perjuicio de la decisión que en definitiva adopte la Comisión.

Disposición transitoria tercera

Dice que los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, se presumirá que son censos enfiteúticos, cualquiera que sea la denominación que les hubieren dado las partes.

La enmienda número 1 (señor Pin Arboledas) propone que sea sustituido por un texto nuevo, que iría como disposición adicional única, cuya motivación no se consigne en el escrito de enmienda, y que diría lo siguiente:

«a) Los arrendamientos históricos valencianos y aquellos otros concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil y que en la actualidad continúan vigentes, y los que, iniciados con posterioridad a aquélla, pero anteriores a la Ley de 15 de marzo de 1935, en los que se hubiere perdido memoria del término por el que fueron concertados, se presumirán que son censos enfitéuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubiesen dado las partes.

b) Para probar la fecha del inicio del contrato y su vigencia, sin solución de continuidad, serán suficientes cualquiera de los medios admitidos en derecho.

c) El poseedor y cultivador del predio tendrá acción para exigir del dueño del dominio directo la elevación a escritura pública del contrato que les une, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 1.628 del Código Civil, viniendo obligados a establecer como pensión el importe de la renta que en el momento del otorgamiento de escritura se satisficere.

d) Salvo acuerdo entre las partes, se establecerá como valor de la finca el dictaminado por dos peritos, agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que serán nombrados por los otorgantes de común acuerdo, y, en caso de discordia, por el Juez».

Por su parte, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone que se suprima la disposición transitoria tercera y que un precepto coincidente en todos sus extremos con el texto que se acaba de transcribir pase a constituir una nueva disposición adicional primera, alegando como fundamentación que no cabe establecer esta disposición como transitoria de la ley, dado que regula situaciones jurídicas que nunca tendrán carácter de transitoriedad sino todo lo contrario. Y que se amplía el beneficio que la Disposición transitoria establece con respecto a los arrendamientos anteriores al Código Civil, por existir multitud de casos que, aun siendo anteriores, aparecen documentados con posterioridad a ella, regulando situaciones de hecho que ya existían incluso en el siglo XVIII.

La Ponencia, sin pronunciarse respecto de la conveniencia de aceptar o no estas

enmiendas, destaca que en todo caso sería necesario armonizarlas con la redacción del artículo 97.

A la Disposición final

Establece que quedan derogadas las leyes de 15 de marzo de 1935, 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942, 18 de diciembre de 1946, 17 de julio de 1953 y 15 de julio de 1954 y cuantas se opongán a la presente ley.

La enmienda número 221 (G. P. Socialista) sustituye «y 15 de julio de 1954 y cuantas se opongán» por «15 de julio de 1954, sus reglamentos y cuantas disposiciones se opongán», de forma que quede incluida en toda su extensión la derogación del Reglamento de 29 de abril de 1959.

La Ponencia considera que esta modificación puede tener efectos clarificadores, pues, como se ha visto, prácticamente todas las cuestiones de que trataba el Reglamento vienen reguladas en el proyecto.

Nuevas disposiciones

La enmienda número 118 (G. P. Socialistas de Cataluña) propone que se introduzca una disposición adicional con el siguiente texto:

«Las Comunidades Autónomas cuyo derecho civil regule materias contenidas en esta ley podrán conservarlas, modificarlas o desarrollarlas de acuerdo con lo previsto en la Constitución y en los Estatutos de Autonomía».

Afirma que si bien ha propuesto enmiendas al articulado del proyecto tendentes a reflejar los derechos de las Comunidades Autónomas, una disposición adicional a esta naturaleza eliminaría posibles dudas.

Esta enmienda no atribuye a las Comunidades Autónomas ninguna competencia que no tengan ya conferida por la Constitución y sus Estatutos, por lo que no plantea, a juicio de la Ponencia, ningún problema de tramitación.

La enmienda número 157 (G. P. Minoría Catalana) propone también una disposición adicional del siguiente tenor:

«Las facultades que en esta ley se confieren al IRYDA se entenderán transferidas a los gobiernos de las Comunidades Autónomas desde el momento en que se produzcan trasposos de competencias de dicho organismo».

La funda en que la diversidad agraria de España impone un marco descentralizado en la aplicación de muchos preceptos de esta ley; que el Grupo enmendante ha venido propugnando a lo largo de estas enmiendas que la mayoría de las facultades que se conceden al IRYDA sean privativas de las Juntas Arbitrales, cuya creación ha propuesto; pero que si se mantienen es preciso, entonces, que sean controladas por los gobiernos de los territorios autónomos. Y que las directrices que el IRYDA deba recibir, cuando su intervención sea necesaria, tiene que emanar de los gobiernos autónomos, pues ello supone para el agricultor una garantía de criterios técnicos, más ajustada a su problemática.

La Ponencia entiende que esta transferencia habría de hacerse, de acuerdo con el artículo 150, 2, de la Constitución, con el quórum especial de ley orgánica y la preceptiva transferencia de medios financieros, así como la expresión de las formas de control que se reserve el Estado.

La enmienda número 195 (señor Díaz Fuentes) propone por su parte que entre el artículo 137 del proyecto y las Disposiciones transitorias se incluya una nueva Disposición final, que diría así:

«Los preceptos de esta ley regirán allí donde no haya ordenación foral o normas compiladas de derecho especial sobre la materia, y en tanto los correspondientes órganos autonómicos no la regulen para su propio territorio dentro del marco de sus Estatutos».

Afirma como justificación que los territorios en que haya derecho foral o aquellos, como Galicia, dotados de una Compilación de Derecho Civil especial, que in-

cluye una regulación específica de la aparcería, con unos mecanismos especiales de reforma y la previsión de una Comisión compiladora "ad hoc", en modo alguno pueden ver sometido su régimen a una regulación homogénea e indiscriminada. Y que, por otra parte, la regulación general en esta ley no empece a la posibilidad de ordenación por las Comunidades Autónomas, dentro del marco constitucional de los artículos 148 y 149, 3.

Con esta enmienda no se atribuyen, a juicio de la Ponencia, nuevas competencias a las Comunidades Autónomas. Las Cortes Generales ejercen su facultad de determinar el orden de prelación de las fuentes legales, pero no la delegan ni transfieren. No plantea, por lo tanto, problemas de tramitación.

Por último, la enmienda número 281 (G. P. Comunista) propone, además de lo que se citó al informar sobre la transitoria tercera, otra nueva disposición final con esta redacción:

«El Ministerio de Agricultura dictará las normas pertinentes para el desarrollo previsto en cuanto al funcionamiento y régimen de actuación de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos».

Invocando como motivación la coherencia con sus demás enmiendas.

Como ya ha informado la Ponencia, parece lógico que, si se acordase introducir estas Juntas, se previese quién ha de regular su funcionamiento.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de noviembre de 1979.—Juan Colino Salamanca, Javier Sáenz Cosculluela, Josep Pau i Pernau, Josep Solé Barberá, María Rubiés Garrofé, Heribert Barrera Costa, Francisco de la Torre Prados, Alberto Estella Goytre, José Antonio González García, José María Azkarraga Roderó, Emilio Pérez Ruiz y Jaime Tejada Lorenzo.

Suscripciones y venta de ejemplares:

SUCESORES DE RIVADENEYRA, S. A.

Paseo de Onésimo Redondo, 36

Teléfono 247-23-00, Madrid (S)

Depósito legal: M. 13.866 - 1961

Imprime: RIVADENEYRA, S. A.-MADRID