



# BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## I LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

29 de mayo de 1982

Núm. 134-II 1

### INFORME DE LA PONENCIA

#### Regulación de forma específica de los Arrendamientos Históricos Valencianos.

#### PRESIDENCIA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES del Informe emitido por la Ponencia relativo a la proposición de Ley para regular de forma específica los arrendamientos históricos valencianos.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de mayo de 1982.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Landelino Lavilla Alsina**.

A la Comisión de Agricultura, Ganadería y Pesca

La Ponencia encargada de redactar el Informe sobre la proposición de Ley para regular de forma específica los arrendamientos históricos valencianos, integrada por los Diputados señores Pin Arboledas, Ruiz Monrabal, De la Torre Prados, Castells Fe-

rrer, Colino Salamanca, Bono Martínez (Emérito), Vidal Riembau, Tejada Lorenzo, Aizpún Tuero, Rubiés Garrofé y García Pérez, ha estudiado con todo detenimiento dicha proposición, así como las enmiendas presentadas a la misma, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento elevan a la Comisión el siguiente

#### INFORME

#### I. SENTIDO DE LA PROPOSICION

Invoca la proposición de ley como motivo de su presentación la necesidad de una regulación específica para los arrendamientos a que se contrae, necesidad expresada por diversos Grupos Parlamentarios en la discusión sobre la Disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Los criterios en que se inspira, según la exposición de motivos, son:

A) Establecimiento de un plazo suficientemente amplio (de hasta doce años)

de prórroga de los mismos, con objeto de proteger suficientemente la dedicación profesional de los actuales arrendatarios.

B) Ayuda al acceso a la propiedad de dichos arrendamientos acudiendo al artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

C) Regulación justa de los casos producidos por el cambio de naturaleza de la parcela, de rústica a urbana, de acuerdo con el artículo 7.º de dicha Ley, manteniendo para el arrendatario la capacidad de obtener un bien rústico de naturaleza similar, que le permita continuar en su labor profesional, a la vez que se protege la naturaleza del derecho de propiedad.

D) Mejorar las medidas financieras que favorezcan este acceso a la propiedad. Para ello se compulsa al Gobierno en ese sentido.

## II. ENMIENDAS A LA EXPOSICION DE MOTIVOS

No ha sido objeto de enmiendas

## III. ENMIENDAS AL ARTICULADO

### Artículo 1.º

Este precepto:

- Confiere la naturaleza de Arrendamientos Históricos Valencianos a: 1) los de antigüedad inmemorial, por haber sido concertados con anterioridad al Código Civil; y 2) los anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, de cuyo antecedente contractual se hubiere perdido memoria, y siempre que el actual arrendatario traiga causa del primer titular;
- Dispone que se regularán por la nueva ley;
- Establece como legislación supletoria la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Las enmiendas números 1 (G. P. Socialista del Congreso), 7 (Sr. Berenguer Fuster) y 12 (G. P. Comunista) proponen añadir al artículo:

“... siempre que sea compatible con la naturaleza jurídica de esta institución.

Dichos arrendamientos se presumirán que son censos enfitéuticos cualquiera que sea la denominación que le hubieran dado las partes.”

La Ponencia estima que: a) No es conveniente, por razones de claridad y congruencia jurídica, mencionar una institución diferente, como es el censo enfitéutico; b) Conviene, en cambio, clarificar y puntualizar la redacción en cuanto al carácter de rústicos de estos arrendamientos y en cuanto a la necesidad de que las fincas estén situadas en las provincias de Alicante, Castellón o Valencia. En este sentido, sus componentes presentarán la enmienda transaccional que figura en el anexo.

### Artículo 2.º

Establece este artículo:

- Cuatro prórrogas sucesivas, de tres años cada una, preceptivas para el arrendador y optativas para el arrendatario, a contar desde la vigencia de la nueva ley.
- El requisito de notificación fehaciente del arrendatario al arrendador, con treinta días de antelación al comienzo de cada prórroga, para las dos últimas.
- La condición expresa, para gozar de todas las prórrogas, que el arrendatario y los sucesivos herederos subrogados en el arrendamiento cultiven de modo directo y personal la parcela o parcelas objeto del mismo.
- Y la posibilidad de excepciones a esta última condición, cuya regulación se remite al artículo siguiente.

Las enmiendas números 2 (G. P. Socialista del Congreso), 8 (Sr. Berenguer Fuster) y 13 (G. P. Comunista) proponen la sustitución del artículo por el siguiente texto:

“Es de naturaleza del Arrendamiento Histórico Valenciano que la cesión del inmueble sea a perpetuidad o por tiempo indefinido.”

Para adecuar su regulación a la de los censos enfitéuticos y basándose en el artículo 1.605 del Código Civil.

La Ponencia, por las razones antes expuestas, ha llegado a la conclusión de que no conviene confundir ambas instituciones, sin perjuicio de prorrogar estos arrendamientos por un período de duración excepcional, simplificando, por otra parte, la redacción del precepto y acomodándola a la terminología y sistemática de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Por su parte, la enmienda número 18 (G. P. Coalición Democrática) propone añadir al artículo:

“Asimismo, será condición expresa para gozar de las prórrogas mencionadas, que el predio cultivado tenga la calificación de suelo rústico.”

Afirmando ser lógico que el interés público para la urbanización sea prioritario, si el suelo ha sido calificado de urbano por los correspondientes planes.

La Ponencia considera que esta condición puede, desde el punto de vista técnico, ser tenida en cuenta para las prórrogas o para la terminación del arrendamiento, inclinándose la mayoría de los ponentes a esta última solución.

### Artículo 3.º

Tiene este precepto dos apartados. El primero faculta a los arrendatarios para hacer uso del derecho de acceso a la propiedad durante el período de vigencia de las prórrogas.

Las enmiendas números 3 (G. P. Socialista del Congreso), 9 (Sr. Berenguer Fuster) y 14 (G. P. Comunista) proponen que el apartado sea sustituido por este texto:

“1. El dueño del domicilio útil podrá redimir el censo conforme a lo establecido en el Código Civil, tomando como valor de la pensión censual una cantidad igual a la

mitad de la renta que sea usual en el lugar para los Arrendamientos Rústicos de fincas análogas.

El derecho de redención del enfitauta tendrá preferencia sobre el concedido al titular del dominio directo en esta Ley.”

Como motivos invocan: posibilitar la consolidación del dominio por el enfitauta; establecer una prioridad sobre los derechos concedidos en la ley al titular del dominio directo, y adecuar la regulación a la configuración como censo enfitéutico.

La Ponencia, por las razones ya expuestas, se inclina por el mantenimiento del texto con las clarificaciones necesarias para que, si se aceptan las propuestas transaccionales de los ponentes, no se susciten dudas.

El apartado segundo prevé las consecuencias de que, durante el plazo de vigencia de las prórrogas, se produjere alguna de las circunstancias del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

La enmienda número 19 (G. P. Coalición Democrática) propone la supresión de este apartado por entender que no parece procedente ni concorde con el artículo 33 de la Constitución, que para recuperar el pleno dominio de la propiedad, haya que recurrir a volver a comprar la finca, utilizando las valoraciones de la expropiación forzosa. La fórmula no le parece al Grupo Parlamentario enmiendante adecuada y entiende que precisa mejor formulación.

Las enmiendas número 4 (G. P. Socialista del Congreso), 9 (Sr. Berenguer Fuster) y 15 (G. P. Comunista) le dan la nueva redacción siguiente:

“2. Si en la fecha de entrada en vigor de la presente ley concurriera o sobreviniese con posterioridad alguna de las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos, el dueño del directo podrá poner término al contrato y recuperar el pleno dominio de la finca, abonando al enfitauta la mitad de la plusvalía que se produzca, de-

terminada judicialmente en defecto de acuerdo entre las partes."

Como consecuencia de las anteriores enmiendas de los mismos Grupos Parlamentarios y señor Diputado.

En la Ponencia ambos Grupos han llegado a la fórmula transaccional siguiente:

"Si durante el plazo de vigencia de la prórroga se produjera alguna de las circunstancias del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos, el arrendador podrá poner término al contrato de arrendamiento, abonando al arrendatario la mitad de la diferencia entre el valor en venta de la finca, determinado por dichas circunstancias, y el valor medio en la provincia de las fincas de la misma calidad y condiciones de cultivo en que no concurren las referidas circunstancias. A falta de acuerdo de las partes, dicha diferencia se determinará por los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Ordinaria por el procedimiento establecido en el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Rústicos."

Por su parte, el Grupo Parlamentario Centrista ha ofrecido esta otra fórmula transaccional:

"Si durante el plazo de vigencia de la prórroga se produjere alguna de las circunstancias del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos, el arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento, mediante el pago al arrendatario de una indemnización, cuya cuantía acordarán ambas partes. A falta de acuerdo, la indemnización se determinará, en cada caso, por los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Ordinaria por el procedimiento establecido en el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, según su prudente arbitrio, atendiendo a criterios del valor real de la finca, las cargas fiscales satisfechas por el propietario durante el tiempo en que la finca hubiese estado afectada a las circunstancias antes mencionadas, y la cuantía de la renta del arrendamiento.

Dicha indemnización oscilará entre un mínimo equivalente al valor que tenga la

finca, considerada exclusivamente como rústica y un máximo consistente en la mitad de la diferencia entre el valor en venta de la parcela y el valor medio en la provincia de fincas de la misma calidad y condiciones de cultivo en que no concurren las referidas circunstancias del artículo 7.º antes citado."

No habiéndose llegado a un acuerdo.

#### Artículo 4.º

Dispone que el Gobierno establecerá las medidas financieras necesarias para favorecer los accesos a la propiedad de los arrendatarios.

Las enmiendas números 5 (G. P. Socialista del Congreso), 10 (Sr. Berenguer Fuster) y 16 (G. P. Comunista) lo sustituyen por el siguiente texto:

"El Gobierno, en un plazo de dos meses, a partir de la entrada en vigor de la presente ley, establecerá las medidas financieras necesarias para favorecer los accesos al dominio directo de los enfiteutas."

Además, la enmienda número 5 agrega al texto transcrito lo siguiente:

"Los créditos otorgados con esta finalidad no serán inferiores al ochenta por ciento del valor del precio de redención. El interés del crédito no superará el siete por ciento y tendrá un período de amortización de dieciséis años, con dos años de carencia inicial."

En cambio, la enmienda número 10 agrega al texto común de las tres enmiendas:

"Estas medidas consistirán en créditos a largo plazo y con baja tasa de interés."

La enmienda número 16, por su parte, propone únicamente el texto transcrito en primer lugar.

Como finalidades, se expresan las de facilitar los fondos necesarios para la adquisición del dominio directo y delimitar el tipo de medidas financieras.

La Ponencia estima que debe señalarse un plazo, aunque no muy corto, y completarse el artículo combinando las propuestas de las distintas enmiendas en la fórmula transaccional que sus componentes pondrán a la Comisión y figura en el Anexo.

#### Artículo 5.º (nuevo)

Proponen su introducción las enmiendas números 6 (G. P. Socialista del Congreso), 11 (Sr. Berenguer Fuster) y 17 (G. P. Comunista), con un mismo texto que diría así:

“Los actos que se realicen en ejercicio de los derechos contemplados en esta ley, quedarán exentos de los impuestos de Transmisiones Patrimoniales, actos jurídicos documentados y cualquier otro que pueda afectarles.”

Invocando la necesidad de facilitar el acceso de los enfiteutas al pleno dominio y de que los derechos contemplados en esta ley tengan una mayor efectividad.

Por entrañar disminución de ingresos ambas enmiendas han sido objeto del trámite prevenido en el artículo 134 de la Constitución, habiendo contestado el Gobierno en los siguientes términos:

“Las enmiendas presentadas pretenden esencialmente establecer la exención respecto de la transmisión patrimonial derivada del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad a que se refiere el artículo 98, 1, de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

En relación con el contenido de tal pretensión debe indicarse que la legislación vigente del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados (artículo 37-B-6 del Real Decreto Legislativo 3.050/1980, de 30 de diciembre, que aprueba el texto refundido), establece la exención del Impuesto de Transmisiones en relación con las que se produzcan como consecuencia del acceso a la propiedad derivada de la

legislación de arrendamientos rústicos, por lo que a los efectos perseguidos por los enmendados resulta innecesario el incluir la exención pretendida en la proposición de ley examinada.

En la medida que las enmiendas pretendan el establecimiento de cualquier otra exención distinta de la señalada y que pudiera afectar, no a la Transmisión derivada del acceso a la propiedad, sino a cualquier otro de los supuestos de ejercicio de derechos contemplados en la proposición de ley, tales enmiendas implicarían disminución de ingresos en cuantía indeterminada; lo que se pone de manifiesto a los efectos previstos en el artículo 134, 6, de la Constitución en relación con el artículo 111 del Reglamento del Congreso de los Diputados.

Dicha disminución de ingresos vendría determinada por la exclusión de la base imponible de la renta correspondiente a los períodos de prórroga contemplados en el artículo 2.º de la proposición de ley, renta que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6.º, 2, e), de la Ley del Impuesto, y 10, 2, e), del texto refundido, deben integrar la base imponible, junto con la correspondiente al período de tiempo superior al que se hubiere computado en la liquidación inicialmente girada en el arrendamiento.

En consecuencia, el Gobierno se opone a su tramitación al amparo del artículo 134, 6, de la Constitución, del artículo 19 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 1982 y del artículo 111, 4, del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados.”

No pudiendo tramitarse las enmiendas, la Ponencia se abstiene de informar.

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de mayo de 1982.—**José Ramón Pin Arboledas, Vicente Ruiz Monrabal, Francisco de la Torre Prados, Jaume Castells Ferrer, Juan Colino Salamanca, Emérito Bono Martínez, Josep Vidal Riembau, Jaime Tejada Lorenzo, Jesús Aizpún Tuero, José García Pérez y María Rubiés Garrofé.**

## PROPOSICION DE LEY

### Regulación de forma específica de los Arrendamientos Históricos Valencianos

#### Exposición de motivos

Aprobada la Ley de Arrendamientos Rústicos por el Pleno del Congreso, según publicación del BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de fecha 31 de diciembre de 1980, serie A, número 28-IV, en la discusión sobre la Disposición transitoria primera se fijó por parte de los diversos Grupos Parlamentarios la necesidad de una regulación específica para los Arrendamientos objeto de esta proposición de ley.

Los criterios seguidos en la misma son:

A) Establecimiento de un plazo suficientemente amplio (de hasta doce años) de próroga de los mismos, con objeto de proteger suficientemente la dedicación profesional de los actuales arrendatarios.

B) Ayuda al acceso a la propiedad de dichos arrendamientos acudiendo al artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

C) Regulación justa de los casos producidos por el cambio de naturaleza de la parcela, de rústica a urbana, de acuerdo con el artículo 7.º de dicha Ley, manteniendo para el arrendatario la capacidad de obtener un bien rústico de naturaleza similar, que le permita continuar en su labor profesional, a la vez que se protege la naturaleza del derecho de propiedad.

D) Mejorar las medidas financieras que favorezcan este acceso a la propiedad. Para ello se compulsó al Gobierno en ese sentido.

En base a lo anterior, se formula la siguiente

## PROPOSICION DE LEY

### Artículo 1.º

Los Arrendamientos Históricos Valencianos, cuya naturaleza reúnen los de antigüedad inmemorial, por haber sido con-

Se considerarán Arrendamientos Rústicos Históricos Valencianos los de antigüedad inmemorial, por haber sido concerta-

certados con anterioridad al Código Civil, y los anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, de cuyo antecedente contractual se hubiere perdido memoria, y siempre que el actual arrendatario traiga causa del primer titular, se regularán por la presente Ley y en lo por ella no previsto, por la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos.

## Artículo 2.º

Dichos Arrendamientos se prorrogarán preceptivamente para el arrendador y a voluntad del arrendatario por dos periodos de tres años cada uno de ellos a partir de la vigencia de la presente ley, pudiendo optar el arrendatario a su término, si permaneciere en el arrendamiento, a dos nuevas y últimas prórrogas sucesivas de tres años cada una, siempre que con treinta días de antelación al comienzo de cada una de ellas lo notifique fehacientemente al arrendador.

Es condición expresa, tanto para gozar de las prórrogas preceptivas como de las optativas notificadas, que el arrendatario y los sucesivos herederos subrogados en el arrendamiento, cultiven de modo directo y personal la parcela o parcelas objeto del mismo, sin otras excepciones que las previstas en el artículo siguiente.

## Artículo 3.º

1. Durante el período de vigencia de las prórrogas establecidas en el artículo anterior, los arrendatarios podrán dar por finalizadas las mismas, haciendo uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo 1 del artículo 98 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos.

dos con anterioridad al Código Civil y los anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, de cuyo antecedente contractual se hubiere perdido memoria, siempre que, tanto en uno como en otro caso, el actual arrendatario traiga causa del primer titular y la finca o fincas arrendadas estén sitas en las provincias de Alicante, Castellón o Valencia.

Los Arrendamientos Históricos Valencianos se regularán por la presente ley y, en lo no previsto por ella, por la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos.

Dichos arrendamientos quedan automáticamente prorrogados por un plazo de cuarenta y nueve años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley. El arrendatario podrá rescindir el arrendamiento al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses.

Será condición necesaria para gozar de la prórroga establecida en este artículo que el arrendatario y quienes le sucedan en el arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 79, 1, de la Ley de Arrendamientos Rústicos cultiven de modo directo las fincas arrendadas. No será de aplicación a estos arrendamientos lo dispuesto en los artículos 14, 1, y 79, 2, de la Ley 86/1980, de 30 de diciembre.

1. Durante el período de vigencia de la prórroga establecida en el artículo anterior, el arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo 1 del artículo 98 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos, si reúne la condición del artículo 14, apartado 1, de la misma.

2. Si durante el plazo de vigencia de las prórrogas, se produjere alguna de las circunstancias del artículo 7.º de la Ley de Arrendamientos Rústicos, el arrendador podrá poner término al contrato de arrendamiento, abonando al arrendatario el valor que tenga, exclusivamente como rústica, la parcela o parcelas arrendadas. En este supuesto, salvo acuerdo de las partes, la valoración como rústica de la tierra arrendada se determinará, como en el número anterior, en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

#### Artículo 4.º

El Gobierno establecerá las medidas financieras necesarias para favorecer los accesos a la propiedad de los arrendatarios.

Sin acuerdo.

El Gobierno, en el plazo de cuatro meses, a contar desde la entrada en vigor de esta ley, establecerá las medidas financieras necesarias para favorecer el acceso a la propiedad de los arrendatarios, mediante la concesión de créditos en las condiciones más favorables de interés, plazos de carencia y amortización, pudiendo establecer a tal efecto conciertos o convenios con Instituciones o Entidades de crédito.

Imprime: RIVADENEYRA, S. A.-MADRID

Cuesta de San Vicente, 28 y 36

Teléfono 247-23-00, Madrid (8)

Depósito legal: M. 12.589 - 1961