

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS PROTEGIDOS

(Ante la publicación de una importante Ley)

FRANCISCO GRANADOS CALERO

SUMARIO: I.—ANTECEDENTES.—II. PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LOS «ARRENDAMIENTOS PROTEGIDOS».—III. LA LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1980, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.—1. *Duración de los contratos en general.*—2. *Prórroga excepcional de plazos.*—3. *Derecho de acceso a la propiedad.*—IV. EL ANTE-PROYECTO DE LEY 14-11-1986.—V. LA LEY 1/87, DE 12 DE FEBRERO (B.O.E. 13-2-1987).—1. *Alcance de las enmiendas al Proyecto.*—2. *Problemas que suscita la nueva ley.*—2.1. Vigencia de los arrendamientos a que alude el artículo 99 de la L.A.R.—2.2. Condiciones del acceso a la propiedad por el arrendatario.—VI. PROYECCIÓN DE LA LEY 1/87: SU FUTURO.

I. ANTECEDENTES

La vigente Ley 83/1980, de 31 de diciembre, sobre Arrendamientos Rústicos, renovó la consideración de «protegidos» a dos tipos o supuestos arrendaticios que habían sido recogidos en el ordenamiento anterior sobre esta materia. A saber:

a) Contratos de arrendamiento —verbales o escritos— con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935; a la promulgación del Código civil (24 de julio de 1889), e incluso los concertados desde tiempo inmemorial, en los que la tierra fue pasando de padres a hijos, de generación en generación y perduran en la actualidad, trayendo causa el arrendatario de quien lo fuera en aquel entonces. (Art. 98 y Disposición Transitoria Primera, 3).

b) Contratos de arrendamiento rústico que se concertaran, así mismo en forma verbal o escrita, con anterioridad al 1 de agosto de 1942, y cuya renta se hubiera regulado por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos (o su equivalente en pesetas, a razón del precio del trigo-renta que periódicamente fija el Gobierno del Estado), siempre que la finca o parcela venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario. (Art. 99. 1).

La protección en ambos casos quedaba precisada en la Ley 83/1980, vigente en la actualidad, por el reconocimiento del derecho del arrendatario o rentero a tener acceso a la propiedad de la finca

mediante su compra. El precio, necesariamente abonable al contado y en metálico a la propiedad, se determina conforme a las normas de valoración establecidas por la legislación de Expropiación Forzosa (Ley de 16 de diciembre de 1954, art. 39), con las particularidades que, referidas a la expropiación de fincas rústicas por causa de interés social, pudieran resultar de aplicación conforme al D. número 118/73, de 12 de enero de 1973, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

II. PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LOS «ARRENDAMIENTOS PROTEGIDOS»

La necesaria condición de cultivador directo y personal coincidente en el arrendatario de este tipo de arrendamientos rústicos, unida a las circunstancias ya apuntadas de extrema antigüedad del contrato y módica renta, han centrado de hecho el núcleo social de los correspondientes arrendatarios en personas de escaso nivel económico. Los clásicos labriegos o modestos agricultores de tierra ajena que pueblan nuestros campos, aldeas y villas, pese a su moderna clasificación administrativa de «autónomos de la agricultura».

Tradicionalmente preocupados y pendientes de dos circunstancias: la climatología y el vencimiento del plazo contractual. Para paliar los efectos inexorables de esta última, los sucesivos Gobiernos constituidos bajo diferentes regímenes políticos desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 instrumentaron la prórroga legal de los «protegidos» en los que se dieran la coincidencia del cultivo personal y directo por el arrendatario y el pago por éste de una renta inferior al equivalente a 40 quintales métricos de trigo.

Así, el artículo 6 de la Ley de 23 de julio de 1942 reconocía el derecho del arrendatario a prorrogar el contrato por períodos de tres años, hasta un máximo de cuatro períodos, al cabo de los cuales el propietario podría arrendar nuevamente la finca a quien tuviera por conveniente.

Idéntico precepto recogió el Reglamento aprobado por Decreto 745/59, de 29 de abril de 1959, para la aplicación de la legislación sobre Arrendamientos Rústicos, si bien con la novedad que

supuso la rúbrica de «arrendamientos especialmente protegidos» dada a la sección 2.^a del capítulo XI y definidos en su artículo 91 como «los contratos de arrendamientos protegidos de fincas rústicas que sean anteriores a 1 de agosto de 1942», para los que se establecían prórrogas forzosas para el arrendador, a partir del 1.º de octubre de 1954, por un período variable entre seis y doce años en función a la cuantía de la renta. Al finalizar el correspondiente período de prórroga, el arrendador podría optar entre consentir la continuación del arriendo por tres años más, a cuyo término dispondría libremente de ella, o preavisar al arrendatario de su propósito de cultivar directamente la finca.

Pocos meses antes de que venciera el último plazo de prórroga para los contratos con renta superior a su equivalente a 40 quintales métricos de trigo, el Decreto-ley de 28 de junio de 1962 elevó a seis el plazo de tres años. Otro Decreto-ley de 22 de junio de 1966 amplió este considerado «último y definitivo plazo» de prórroga a nueve años y ya periódicamente se fue repitiendo tan peculiar fórmula «legislativa» con el único objeto de elevar a doce años (Decreto-ley de 5 de octubre de 1972) un plazo de vencimiento que por evidentes motivos sociales el Gobierno no estaba dispuesto a dar ocasión de materializarse en la práctica.

Propósito que tuvo eficacia legal en vista del Decreto-ley 8/75, de 10 de julio, al prorrogar tres años más el plazo de vencimiento; del Real Decreto-ley 22/78, de 30 de junio, que en su artículo único reiteró el mismo plazo de prórroga (tres años) y en su Disposición Transitoria dispuso la prórroga de todos los contratos de arrendamiento rústicos «que afecten a cultivadores directos y personales, a medida que expire el plazo de los mismos y hasta tanto entre en vigor la nueva L.A.R. o, en su caso, por un plazo máximo de un año»; nueva prórroga de un año para «todos los plazos de duración y vencimiento de los contratos a que se refiere el Real Decreto-ley 22/78, de 30 de junio...», que enlaza con el último Real Decreto-ley n.º 14/80, de 10 de octubre, que —a nuestro juicio, innecesariamente— prorrogó hasta el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos el vencimiento de aquellos contratos «que afecten a cultivadores directos y personales», en cuyo supuesto quedan obviamente comprendidas las dos

anteriores categorías de contratos, protegidos o especialmente protegidos, ya analizados.

III. LA LEY DE 31 DE DICIEMBRE DE 1980, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Dentro de la encomiable y extensa tarea legislativa, abordada por la Primera Legislatura del Parlamento surgido de las Elecciones Generales de 1979, se incluyó la tramitación de una nueva Ley de Arrendamientos Rústicos.

No obstante, el eterno problema del vencimiento contractual de los «especialmente protegidos» exigía la habitual operación de urgencia respecto a su prórroga, lo que motivó la promulgación del Real Decreto-Ley número 14, de 10 de octubre de 1980, en cuyo artículo primero se disponía que «todos los contratos de arrendamientos rústicos que afecten a cultivadores directos y personales, y cuyo plazo o prórroga venza antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, se entenderán prorrogados hasta tal momento, a partir del cual les será de aplicación lo que en la nueva Ley se establezca».

En el «Boletín Oficial del Estado» de 30 de enero de 1981 se publicó la Ley 83/80, de 31 de diciembre anterior, y conviene hacer un análisis de las disposiciones referidas especialmente al concreto aspecto, cuyo estudio nos ocupa.

1. *Duración de los contratos en general*

La Ley parte de una distinción clara entre los contratos vigentes en la fecha de su entrada en vigor y los concertados con posterioridad a su vigencia. Respecto al primer grupo, la Disposición Transitoria primera dispone que «los contratos... se regirán en cuanto a su duración por lo establecido en la Legislatura anterior. No obstante, cuando se trate de cultivadores personales..., éstos tendrán derecho a las prórrogas que la misma —se refiere a la propia Ley número 83/80— determina, hasta el límite de veintiún años, *contados desde la iniciación del contrato*».

La precisión, que no da lugar a la menor duda, del «dies a quo», es decir, del inicio del cómputo de este plazo máximo de veintiún años —duración contractual más prórrogas sucesivas— determinaba la posibilidad legal para el arrendador de instar o invocar la extinción del contrato respecto a los comprendidos en aquella definición de «especialmente protegidos», es decir, anteriores a 1.º de agosto de 1942, que por aplicación de preceptos legales se hallaren subsistentes.

2. *Prórroga excepcional de plazos.*

Por el contrario, la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos dio solución adecuada a la continuidad de «los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal», al determinar la regla tercera de su Disposición Transitoria primera que «se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años», con lo que la inaplazable extinción de su vigencia quedó fijada a partir del día 20 de febrero de 1987, teniendo en cuenta el artículo 2.1 del Código civil.

Ni la doctrina jurídica y raramente la jurisprudencia parece que hayan reparado en esta laguna del legislador, en virtud de la cual esas dos categorías de «arrendamientos protegidos» y «especialmente protegidos», reflejadas, respectivamente, en los artículos 98 y 99 de la vigente Ley reguladora, estaban marcando *de facto* e incluso *de iure* la vigencia *ope legis* de unos contratos frente a la extinción de otros. No obstante, el denominador común de ambos tipos es el cultivo directo y personal de la tierra por el arrendatario y como línea de separación la antigüedad del contrato, anterior o no a la publicación del Código civil.

3. *Derecho de acceso a la propiedad.*

El Decreto de 29 de abril de 1957 reguló con minuciosidad la facultad legalmente conferida a todo arrendatario, «especialmente protegido», de acceder a la condición de propietario de la finca

rústica objeto de arriendo. Los elementos objetivos de tal derecho eran éstos:

- a) Hallarse al corriente en el pago del canon arrendaticio o renta durante todo el tiempo de la prórroga legal.
- b) Que el arrendador, o la persona subrogada en sus derechos no hubiere instalado la entrega del predio para su cultivo directo y personal.
- c) Notificación fehaciente del arrendatario «al propietario» —obsérvese que necesariamente éste no debe coincidir con el arrendador— de su propósito de comprar la finca, con seis meses de antelación, como mínimo, a la terminación del año agrícola correspondiente.
- d) Pago al contado del precio 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 en la campaña triguera correspondiente a la fecha en que se ejercite el derecho de acceso».
- e) Quedaban, finalmente, excluidos de este derecho los contratos arrendaticios de fincas forestales o ganaderas y dehesas «en las que el arrendatario sólo disfrute del aprovechamiento agrícola y éste lo sea en secano».

Obviamente, tampoco operaba el posible derecho del arrendatario de fincas rústicas catalogadas como bienes comunales, de propios de las Corporaciones locales y montes vecinales en mano común, cualquiera fuese la naturaleza y contenido del contrato vigente entre ambas partes, por vedarlo la Disposición adicional cuarta de la Ley 83/1980.

IV. EL ANTE-PROYECTO DE LEY DE 14 DE NOVIEMBRE DE 1986

La subsistencia de los dos tipos de arrendamientos protegidos y la inminente extinción legal —cuando no ya consumada— de muchos o parte de ellos, motivó al Gobierno a presentar en noviembre de 1986 un proyecto de Ley de tan escaso articulado como extenso

título: «Proyecto de Ley por el que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y establecimiento de plazos para el acceso a la propiedad».

El objetivo esencial de esta iniciativa legislativa del Gobierno queda el descubierto, sin la menor pretensión del disfraz semántico, en el primer párrafo de la Memoria adjunta al proyecto, con el siguiente tenor literal: «La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos (publicada en el «B. O. E.» de 30 de enero de 1981) establece una serie de supuestos, entre los que destacan, por la especial incidencia social que podría originarse en caso de resolución de los contratos, los de aquellos cultivadores personales que por haber finalizado todas las prórrogas legales habrían de desalojar la finca, y en no pocas ocasiones la vivienda accesoria al contrato, simplemente para que el propietario recupere la finca, vaya o no a cultivarla».

Su artículo único consta de dos apartados. En el primero, se establece una prórroga de cinco años a partir del vencimiento respectivo para «los arrendamientos rústicos vigentes» (hay que entender que con esta curiosa elipsis se omite la referencia a «contratos» de arrendamientos rústicos) «que se hubieran concertado con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que el arrendatario sea cultivador personal. Durante el tiempo de la prórroga se podrá hacer uso por el arrendatario del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el apartado uno del artículo 98 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos».

Así, pues, el alcance de este primer apartado persigue y facilita el ejercicio de dos facultades muy distintas en su naturaleza por parte del arrendatario, no incompatibles entre sí: la primera —de naturaleza pasiva— es la prórroga del contrato entendida como potestativa para el arrendador y facultativa para el arrendatario, sin ningún requisito formal de carácter constitutivo del Derecho, que se perfecciona *ope legis*. Durante el tiempo de la prórroga, como textualmente recoge el precepto, el arrendatario puede ejercitar su derecho a comprar 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».

El segundo apartado del artículo único del comentado anteproyecto de Ley otorga idéntico derecho de acceso a la propiedad en favor del arrendatario titular de un contrato de arrendamiento concertado antes del 1 de agosto de 1942, cuando cultive personalmente la finca y la cuantía de la renta fuera la equivalente y no superior a cuarenta quintales métricos de trigo.

No obstante, al no extenderse a este tipo de arrendamientos la prórroga legal de cinco años, reservada a los que concreta el apartado primero, el tiempo de ejercicio de su derecho a convertirse en propietario, queda fijado «durante el segundo período de prórroga legal, a que se refiere el apartado 6 del artículo 99 de la Ley 83/1980 en relación con el artículo 25 de la citada Ley». Es dentro del plazo de un año a partir de la terminación del último período de prórroga o, en su caso, «desde que hubiere recaído resolución judicial declarando la improcedencia de la recuperación —de la finca, por parte de su arrendador— o caducase la instancia para hacer ésta efectiva».

V. LA LEY 1/87, DE 12 DE FEBRERO («B. O. E.» 13-2-87)

1. *Alcance de las enmiendas al proyecto.*

En el curso de su tramitación por el Congreso de los Diputados fueron presentadas doce enmiendas al Proyecto de Ley por los siguientes grupos parlamentarios: dos, de Coalición Popular; dos, de la Agrupación de Diputados del P.D.P. (Grupo Mixto); tres, de la Agrupación Izquierda Unida (Grupo Mixto); dos, del P.N.V., y las tres restantes, del diputado señor Bandrés Molet, en representación del Grupo Mixto. Como parece lógico en función a las sensibles diferencias ideológicas de los enmendantes, una clara línea separaba cada uno de los dos bloques de objetivos que traslucen el contenido de dichas enmiendas: el espectro de centro-derecha, dando por bueno el sistema previsto para determinar el justiprecio de la finca, pretendió asegurar la capacidad adquisitiva del arrendatario con desplazamiento al crédito público de especiales líneas de financiación del precio de compra; el bloque de izquierda centró sus enmiendas, sobre la base de un estudio más profundo de la problemática del proyecto, en ampliar el plazo de prórroga legal

y concretar el precio de la finca por procedimientos muy concisos y favorecedores del interés del adquirente, aunque sin valorar el posible perjuicio patrimonial de la otra parte. No obstante, ninguna de las enmiendas defendidas en la Comisión de Justicia e Interior del Congreso, que operó con competencia legislativa plena, alcanzó los votos precisos para lograr la modificación del texto remitido por el Gobierno, e igualmente sucedió respecto a las trece enmiendas —casi coincidentes en su textualidad con las apuntadas— debatidas en la correspondiente Comisión del Senado, por lo que en esta ocasión el proyecto se ha plasmado en Ley sin la más ligera modificación.

2. *Problemas que suscita la nueva Ley*

Desde la actitud que, como buceador en lo posible de temas jurídicos y no en mi condición de miembro de la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados, parece oportuno poner de manifiesto un anticipado análisis de la Ley, para la que deseo todo el beneficio social buscado por el Gobierno.

2.1. Vigencia de los arrendamientos a que alude el artículo 99 de la Ley de Arrendamientos Rústicos

La técnica seguida por el legislador —como ha quedado expuesto— diferenciando los dos tipos de arrendamientos rústicos protegidos, acordando una prórroga legal de cinco años para los concertados con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935 y guardar silencio en tan importante asunto respecto a los arrendamientos anteriores a 1 de agosto de 1942, siendo así que ambos quedan sujetos a la facultad del arrendatario de optar por la compra de la finca, plantea una duda razonable sobre el propósito diferenciador, conscientemente plasmado en la norma, con todas sus consecuencias jurídicas. Entre éstas, me inclino a pensar que la más trascendente sería la reducción del plazo de opción por el arrendatario para acceder a la propiedad de la finca, a solo *un año*.

Dicha posibilidad establecida como mera hipótesis y a expensas de la definitiva interpretación que adopten los Organos Jurisdic-

cionales competentes, se basaría en la regla 3.^a de la Disposición transitoria primera de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre: «Los arrendamientos concertados con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal, *se entenderán prorrogados por dos periodos de tres años*; durante estos periodos el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo primero del artículo 98 de esta Ley».

Es decir, conforme al precepto transcrito todos los arrendamientos protegidos concertados con anterioridad a la vigencia de la Ley de 15 de marzo de 1935 hubieran quedado extinguidos el día 19 de febrero de 1987. Precisamente, para evitar hipotéticas extinciones y con puntualísima antelación se ha tramitado y promulgado la Ley 1/87, de 12 de febrero, que ha sido publicada el siguiente día 13 en el «Boletín Oficial del Estado». ¿Cabe, pues, entender que, asimismo, quedan prorrogados por cinco años los contratos arrendaticios incluidos en la otra categoría a la que nos venimos refiriendo?

Tal interpretación resultaría admisible si el apartado 2 del único artículo de la Ley 1/1987 no hiciera —como efectivamente hace— expresa remisión al plazo durante el cual podrá el arrendatario ejercitar su derecho de acceso a la propiedad de la finca, poniéndolo en directa relación con el señalado en el artículo 25 de la vigente L.A.R.

No siendo así cabría la primera alternativa apuntada, introduciendo, a efectos interpretativos, la combinación racional de los artículos 99 (apartado 6 en relación con el 3), 25 y Disposiciones transitorias primera y tercera, preceptos todos referidos a la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos (L.A.R.). Sobre la base cierta de que en la voluntad del legislativo ha estado el mismo objetivo de evitar penosas consecuencias de orden social y profesional derivadas de la definitiva extensión de ambas categorías de arrendamientos protegidos, habrá que conducir la solución positiva de los derechos emanados de la Ley 1/87 en favor de los correspondientes arrendatarios, asentándola, alternativamente, en cualquiera de las siguientes posibilidades:

a) *Interpretación literal del apartado dos de la Ley 1/87*

Recordamos que concreta el plazo hábil de ejercicio de los derechos por el arrendatario «durante el segundo período de prórroga legal a que se refiere el apartado 6 del mismo en relación con el 25» de la Ley 83/1980. A primera vista, pudiera parecer que ese denominado «segundo período de prórroga» se limitaría al plazo de *tres años* por aplicación de lo previsto en el artículo 25.2 y de la expresa remisión que este concepto se contiene en la norma cuyo análisis nos ocupa.

b) *Interpretación restrictiva*

El apartado dos de la Ley 1/87 menciona con claridad el punto 6 del artículo 99 de la L.A.R. y como precisamente en éste se produce una remisión al punto 3 del mismo artículo, el arrendatario dispondría del plazo de *un año* «a partir de la terminación de la prórroga o, en su caso, desde que recayere resolución judicial» referida a los extremos señalados en el precepto, alternativamente.

c) *Interpretación «lata in tempore»*

Si en el apartado uno de la nueva Ley se declararan prorrogados por un período de cinco años a partir del vencimiento respectivo de los arrendamientos rústicos *vigentes*, que se hubieren concertado con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, cabría sacar varias consecuencias.

I) Imposibilidad de entenderse prorrogados los arrendamientos protegidos de la «segunda categoría» (artículo 99.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos) por tiempo de un año, o al menos no todos ellos, pues habría que excluir a cuantos hubieran sido objeto de resolución judicial declarativa de extinción o de desahucio, o incluso mantuvieran situación procesal de *litis pendencia* respecto de los cuales no podría aplicarse el apelativo de «vigentes».

II) La aplicación automática de la prórroga de cinco años no operaría, obviamente, en relación con los contratos arrendaticios concertados desde el 15 de marzo de 1935 hasta el día 1 de agosto

de 1942, aunque sus respectivos arrendatarios sí podrán acceder a la propiedad de la finca. En este supuesto, al menos, no pueden confundirse en una misma facultad legal dos derechos, que se definen y separan por su propia naturaleza: derecho de prórroga legal y derecho de acceso a la propiedad de la finca.

Mas, ¿y los contratos que, siendo anteriores al 15 de marzo de 1935, reunieran los requisitos y circunstancias personales de los tipificados en el artículo 99.1 de la L.A.R.? La pregunta sería si deberán entenderse prorrogados por *cinco años*, por quedar incluidos en el apartado uno de la Ley 1/87, o por *tres años*, en virtud de la interpretación literal a la que acabamos de aludir.

Tales dudas racionales y razonables, que suscita el estudio de la Ley en cuestión, podrían haber quedado despejadas en los trámites legislativos de cualquiera de ambas Cámaras. Tal vez el desmedido incremento de los plazos de prórroga pretendido por algunos enmendantes hizo perder, como cuestión importante a resolver o al menos clarificar, la necesidad de concretar el plazo de prórroga de lo que, por motivos de convencionalismo expositivo, venimos denominando «segunda categoría» de arrendamientos rústicos protegidos.

2.2. Condiciones del acceso a la propiedad por el arrendatario

La Ley 1/87, en la misma tónica simplista que caracteriza su contenido, regula los requisitos de cualquier índole para ejercitar el derecho de acceder a la propiedad de la finca por remisión a «los términos establecidos en el apartado uno del artículo 98 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos».

El primer problema legal se plantea con la aparente contradicción que se observa entre la determinación del sujeto titular del Derecho, conforme al primer párrafo del apartado uno de la Ley 1/1987 («el arrendatario cultivador personal...») y ese adicional requisito contenido en el primer inciso del artículo 98 de la L.A.R. («el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación» del Código civil). Parece clara la no exigibilidad al arrendatario que pretenda formalmente el acceso a la propiedad de la finca del acreditamiento de su legítima causa en el hecho de la po-

sesión, aunque no menos claro que dicho condicionamiento no es excluyente, sino complementario, en relación con un requisito personal exigible al ejercitante del Derecho.

En la práctica litigiosa, si el arrendador invocara esa carencia de causa respecto del arrendatario, para negarle su posibilidad legal de comprar la finca, le incumbiría a aquél la carga de la prueba frente a una presunción *juris et de jure* tan fuerte como la asentada en la vigencia del contrato de arrendamiento a la entrada en vigor de la Ley 1/87, que robustece la posición jurídica del arrendatario no inquietado en el pacífico goce de su título de ocupante.

Pero los «términos» del artículo 98.1 de la L.A.R. se extienden a más circunstancias formales y principalmente a la determinación del precio de la finca, del que se precisa será «conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa». No está carente de dudas la efectiva concreción del precio (en este caso, sería mejor hablar de «justiprecio»), habida cuenta la diversidad de preceptos normativos vigentes o supuestamente en vigor, por lo que parece oportuno efectuar por nuestra parte un repaso a los mismos, tratando de aportar algunas reflexiones que faciliten una solución aceptable.

El Decreto del Ministerio de Justicia de 26 de abril de 1957, en su artículo 42, distingue expresamente el patrimonio inmobiliario de carácter agro-pecuario de los demás de distinta naturaleza, regulados en el conjunto de la normativa y establece que «cuando se trate de expropiación de fincas rústicas, el valor en venta de las mismas será el que tengan otras fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca». Nos hallamos en este caso ante una disposición de concreción del «precio por analogía» de fincas con un referente de valor en venta, que auguraba pocas posibilidades para el arrendatario de acceder a la condición de propietario, como el tiempo demostró en la práctica dada la imparable tendencia alcista de los precios inmobiliarios, tanto en medios urbanos como rurales.

La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, había marcado un cambio radical de tendencia acorde con la propia y esencial finalidad del conjunto normativo, a la par que pro-

teccionista, de los intereses del conjunto de las Administraciones Públicas como beneficiarias de los bienes objeto de expropiación. En consecuencia, su artículo 39 dispone que «el valor de las fincas rústicas se fijará por la media aritmética entre la cantidad resultante de capitalizar al interés legal la renta líquida de rústica, aumentada en un 5 ó 10 por 100, según sea catastrada o amillarada y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarcal».

Tenemos, por tanto, concurrencia de dos normas jurídico-normativas claramente contradictorias, cuya solución de aplicabilidad no parece ofrecer dudas, habida cuenta el mayor rango (ley) de la más antigua en el tiempo; la remisión que expresamente contiene la Ley 1/87 al artículo 98.1 de la L.A.R. y la que este precepto hace a «las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa». Ahora bien, existiendo en su vigencia una normativa con rango de ley, expresamente denominada «de Expropiación Forzosa», entendemos que la aplicación de su artículo 39 para determinar el precio de compra-venta de las fincas rústicas respecto de las que el arrendatario haga valer su derecho de acceso a la propiedad, parece incontestable.

La precedente conclusión, sentada por nuestra parte, no varía y se mantiene por los comentados fundamentos, frente a la tercera variante sobre determinación del precio que se contenía en el artículo 96.1 del Decreto de 29 de abril de 1959 como equivalente a «una cantidad en metálico (igual) 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». A mayor abundamiento sobre la no aplicabilidad de esta norma, hay que valorar la actual derogación del Decreto de 29 de abril de 1959, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley de Arrendamientos Rústicos, operada en la Disposición final de la Ley de 31 de diciembre de 1980 (L. A. R. vigente en la actualidad) y habida cuenta que la excepción señalada en su Disposición transitoria primera respecto a los contratos existentes a su entrada en vigor es

de aplicación únicamente al tiempo de duración (plazo contractual, más prórrogas) de los mismos.

VI. PROYECCIÓN DE LA LEY 1/87: SU FUTURO

Aun con las dudas interpretativas que, en breve análisis, han sido expuestas, no puede quedar la menor duda sobre el propósito del Gobierno al enviar a las Cortes el Proyecto de Ley, ni el de las Cámaras legislativas, a través de los debates de las distintas fases procedimentales de su tramitación, respecto a concluir, dentro de una justa y precisa oportunidad, el añejo problema de unos contratos arrendaticios de naturaleza rústica. Con una doble problemática: la afectante a la propiedad de la tierra, obligada periódicamente a soportar unas prórrogas legales aplicadas a un contrato consensual y sinalagmático que fue alterado en sustancia con la sustitución de la voluntad de las partes en el instante de su formalización o perfeccionamiento, por la voluntad de los Gobiernos de distintos regímenes y épocas transferida al legislador. Pero también resultaba un problema para el conjunto de arrendatarios constituidos por directos trabajadores de la tierra, de muy escasos niveles de renta y menguado patrimonio, que han transmitido, de padres a hijos, el único acervo que lograron con su esfuerzo a lo largo de su afanosa vida, es decir, la simple posesión de una parcela que en la mayoría de los casos tuvieron que desempedrar, roturar y aun transformar de secano en regadío. Al cabo del tiempo, de trabajo, de gastos y de sucesivas prórrogas, inexorablemente les llegaba la hora de devolver la tierra, revalorizada, a sus propietarios.

La Ley 1/87, de 12 de febrero, viene así robustecida por su esencia de Justicia y no simplemente de legitimidad. Se inicia a partir de su vigencia un plazo de cinco años, último y definitivo, durante el cual los arrendatarios llamados «protegidos» dispondrán de la oportunidad de acceder a la propiedad de las tierras que han venido trabajando, mediante un precio tasado de antemano (precio social) y no sujeto a especulación unilateral.

Tal vez sea precisa la promulgación por parte del Ministerio correspondiente de un Reglamento que, en desarrollo de esta Ley,

concrete determinados puntos oscuros que su extrema concisión haya podido propiciar. Buen ejemplo de ello puede encontrarse en algunas de las dudas, cuyo despliegue queda razonado; pero, además, otras que suscita la vigencia de la Ley de Arrendamientos Rústicos, tales como la exclusión o no de los arrendamientos de fincas rústicas comunales o de propios de las Corporaciones locales (Disposición adicional cuarta); supuesto de coincidencia de un contrato afectado por la Ley 1/87, con la extinción de un arrendamiento que hubiera sido otorgado por el usufructuario, superficiario o enfiteuta (artículo 13); clase de procedimiento contencioso, utilizable por parte del arrendatario para el supuesto de que el propietario rechazara el pago del precio de compra de la finca, muy excepcionalmente cuando el arrendador no fuere el propietario; aclaración de la frase «determinación en vía civil» del precio de compra de la finca, que contiene el artículo 98.1 de la L.A.R., el cual parece dar a entender la necesidad de interposición previa de un juicio civil inter-partes (cuando no exista acuerdo mutuo sobre el precio a pagar por el arrendatario), lo que en determinados supuestos no sería más que el obligado prolegómeno de un segundo pleito, donde debieran plantearse las cuestiones de oposición de fondo por el arrendador o el propietario de la tierra, etc.

Concluimos expresando nuestra particular confianza en que la acogida práctica de esta importantísima Ley 1/87, de 12 de febrero, no coincida con el viejo principio de Derecho: «*omnes licentiam habent his, quae pro se introducta sunt, renuntiare*».