

EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

Por
JOSE LUIS ALGIBEZ CORTES (*)

SUMARIO

1. EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD: 1.1. INTRODUCCIÓN: 1.1.1 Antecedentes. 1.1.2. Justificación. 1.1.3. Situación actual. 1.1.4. Precedentes en el derecho positivo. 1.2. NATURALEZA JURÍDICA: 1.2.1. Antecedentes. 1.2.2. Paralelismo con la redención del censo enfiteútico 1.2.3. Conclusiones. 1.2.4. Facultad o derecho especial 1.2.5. Análisis del concepto. 1.3. CARACTERÍSTICAS: 1.3.1. Renunciable. 1.3.2. Voluntario. 1.3.3. Intransmisible. 1.3.4. Indivisible. 1.3.5. Preferente. 1.3.6. Accesorio y transitorio. 1.4. CONTENIDO: 1.4.1. Elementos personales. 1.4.2. Elementos reales. 1.4.3. Elementos formales. 1.5. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE ACCESO.—2. DERECHO DEL PROPIETARIO A ENERVAR EL ACCESO A LA PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO: 2.1. INTRODUCCIÓN. 2.2. NATURALEZA JURÍDICA: 2.2.1. Análisis del concepto. 2.3. CONTENIDO: 2.3.1. Elementos personales. 2.3.2. Elementos reales. 2.3.3. Elementos formales. 2.4. PLAZO: 2.4.1. Plazo para el pago de la indemnización.—3. ACCESO A LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS SIN QUE EL PROPIETARIO TENGA POSIBILIDAD DE ENERVAR LA ACCIÓN: 3.1. POR DESAHUCIO DEL ARRENDATARIO ESPECIALMENTE PROTEGIDO. 3.2. POR INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE ENERVAR.—4. ANALISIS DE LAS NORMAS SOBRE EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD EN LOS ARRENDAMIENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS.

1. EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.2. *Antecedentes*

UN sistema especial de acceso a la propiedad, a través de los arrendamientos rústicos, se crea en nuestro país para los arrendamientos especialmente protegidos, por la Ley de 15 de julio de 1954, que faculta al arrendatario para adquirir la finca objeto del contrato de

(*) Doctor en Derecho.

arrendamiento mediante el pago al propietario de su precio, que se determina por capitalización al 2 por 100 de la renta contractual o, en su defecto, por justiprecio contradictorio.

Esta medida, nueva en nuestra legislación, persigue resolver una situación residual de gran amplitud que, según la exposición hecha en las Cortes por el presidente de la Comisión de Agricultura, señor LAMO DE ESPINOSA (1), comprendía a más de 800.000 arrendatarios, con 1.200.000 Ha. arrendadas y un valor estimado en aquel momento de 30.000 millones de pesetas. Para ello, a través de esta Ley, se establece en primer lugar una prórroga general de los contratos existentes, con plazos variables en función de la cuantía de la renta, estableciendo una prórroga forzosa y otra voluntaria, y en segundo término la posibilidad de unir el cultivo directo y personal y la propiedad a través de un derecho de acceso por un precio limitado.

Esta Ley persigue, según el entonces ministro de Agricultura, señor CAVESTANY (2), atender al supremo interés de la agricultura nacional, pretendiendo no favorecer actitudes parciales en pro del arrendatario o del propietario, pero dando, en caso de colisión, preferencia a la propiedad, ya que, según su propia expresión «y cuando frente al interés de la agricultura se encuentren en circunstancias de paridad el arrendador y el arrendatario, como sucede en el caso de que ambos sean cultivadores personales y directos, la ley reconoce sin reservas la preferencia a favor del propietario».

Este nuevo derecho de acceso a la propiedad se establece intentando cumplir los principios constitucionales del Régimen, que, en el Fuero de los Españoles, en sus artículos 30 y 31, consagra el reconocimiento de la propiedad privada como medio natural para el cumplimiento de los fines individuales, pero estableciendo que todas las formas de la propiedad quedan subordinadas a las necesidades de la nación y al bien común, determinando asimismo que el Estado facilitará a todos los españoles el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana.

Asimismo el Fuero del Trabajo declara expresamente que el Estado arbitrará los medios conducentes para que la tierra pase a ser, en condiciones justas, de quienes directamente la explotan.

En opinión de SERRANO (3), la ley de 15 de julio de 1954 es «una continuación, una consecuencia más de la política formulada primero

(1) Discurso en las Cortes. REAS núm. 8. 1954, página 108.

(2) Discurso en las Cortes. REAS núm. 8. 1954, página 128.

(3) Ley de 15 de julio de 1954. Comentarios. ADC. Tomo VII, 1954, pág. 809.

en el Fuero del Trabajo y recogida después, con mayor solemnidad, en el de los Españoles».

Las circunstancias sociales del momento habían obligado, ya en 1942, a la creación de la figura de los arrendamientos protegidos, considerando como tales a todos aquellos cuya renta no era superior a los 40 Qm. de trigo y que deberían finalizar en bloque, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 4 de mayo de 1948, el día 30 de septiembre de 1954, obligando a que más de 800.000 familias campesinas saliesen en una misma fecha de las tierras que venían explotando con su esfuerzo personal y directo durante más de veinte años.

Estos motivos, unidos al principio de la subordinación al bien común de la propiedad, así como el de la función social que su propia naturaleza impone a todos los derechos subjetivos, son motivos suficientes para fundamentar la justicia de esta medida, ya que no cabe ninguna duda que la función social de la explotación de la tierra se cumple mejor por el que la cultiva directamente. Si éste es el propietario, además de conservarla en buen estado, la mejora constantemente para conseguir que la producción sea mayor y aumente de valor, en tanto que el arrendatario suele limitarse a una explotación sin sacrificios económicos ni personales para mejorar la tierra, ya que al no ser de su propiedad considera que el capital invertido en la misma será difícilmente recuperable al finalizar el contrato de arrendamiento.

El derecho de acceso a la propiedad que establece esta ley fue severamente criticado, por considerar que consiste en una expropiación forzosa de la tierra y una privación de la facultad de disponer que se impone al propietario (4), sin que, por otra parte, el arrendatario tenga posibilidad real de acceder a su compra, por carecer de los medios materiales necesarios para la adquisición que se le ofrece y, efectivamente, no cabe duda de que este problema tiene una gran entidad y que por ello estas medidas no han tenido el alcance social y económico que pretendían.

Ahora bien, en nuestra opinión, la expropiación no existe como tal, ya que el propietario conserva el derecho de enervar el acceso a la propiedad del arrendatario y si no lo utiliza es porque está conforme con la enajenación en el precio que se establece.

(4) GALLARDO RUEDA, A.: Acceso de los arrendatarios protegidos a la propiedad. "Información jurídica", núm. 137, 1954, pág. 386.

1.1.2. *Justificación*

El argumento básico que pretende justificar la ley consiste en la situación de la economía nacional que aconsejaba obtener una mayor producción agrícola, siendo uno de los medios para estimular el interés del agricultor procurar que los cultivadores de la tierra puedan convertirse en sus propietarios.

Por otra parte, según LAMO DE ESPINOSA (5), «los propietarios arrendadores para quienes la titularidad de la finca se considera únicamente como instrumento de renta, no tienen ningún perjuicio si se les valora adecuadamente su propiedad, de forma que ellos puedan invertir el importe de la finca en cualquier clase de valores que le proporcionarán normalmente más del doble de lo que actualmente obtiene la renta».

Asimismo se configura la idea de indemnizar al colono en los casos en que el propietario opte por recuperar la finca, bien que esta medida tenga un claro precedente en nuestro Derecho por el ya establecido a favor de los arrendatarios de locales de negocios, en caso de traspaso de los mismos.

Podemos intentar buscar otra explicación a esta medida, pero de carácter socio-político. Había sido un propósito definido en la II República establecer formas rápidas de acceso a la propiedad de los arrendatarios, sin que llegasen a plasmar en las normas legales pertinentes por las oscilaciones a que estuvo sometida la política en aquella época. De todas formas, existía entre los arrendatarios la extendida opinión de que habían perdido una ocasión muy favorable para convertirse en dueños de las tierras que trabajaban, lo que obligó al Gobierno a sucesivas prórrogas en los contratos de arrendamientos y probablemente creó el ambiente necesario para la promulgación de este teórico nuevo derecho que formalmente instituía la posibilidad de hacer propietarios a los arrendatarios en las tierras que casi habían considerado como suyas.

Sin embargo, creemos que no fue propósito real del legislador ni del Gobierno que esta medida tuviese una repercusión real en la situación social agraria. De una parte, era un derecho teórico al que bastaba la oposición del propietario para privarla de contenido (enervar la acción). De otra, no se instrumentaron, ni podían habilitarse, los medios financieros precisos para hacer posible esta medida con

(5) Obra citada, páginas 112 y 113.

la universalidad necesaria. Se cubría con ella un hueco que existía en la legislación agraria pero no se deseaba que tuviese una trascendencia efectiva que hubiese supuesto una pequeña reforma agraria.

1.1.3. *Situación actual*

En estos momentos, en 1975, cuando se han prorrogado por enésima vez los arrendamientos protegidos (Decreto-Ley 8/72, de 5 de octubre), nos encontramos en la situación siguiente:

- a) Contratos que hicieron uso de las prórrogas forzosas establecidos en ley de 15 de julio de 1954 —artículo 1/1 y 3/1, Reglamento artículo 96/1—. Estos contratos finalizaron en la fecha tope máxima de 1 de octubre de 1966, por lo que no opera ya el derecho de acceso a la propiedad.
- b) Contratos en vigor por la prórroga optativa establecida en el artículo 4/2 de la ley citada (Reglamento, artículo 91/2).

Estos contratos finalizarán como máximo el 1 de octubre de 1981, por lo que al estar el derecho de acceso subordinado a que el propietario recabase la entrega de la finca para su cultivo directo, como estas prórrogas forzosas concluyeron el 1 de octubre de 1966, parece que podría entenderse que la situación actual de los arrendamientos es simplemente la de continuidad en la situación arrendaticia por un plazo máximo que finalizará el día 1 de octubre de 1981, fecha en que el propietario dispondrá libremente de la finca, lo que nos llevaría a la conclusión de que no procede ya el uso del derecho de acceso a la propiedad por haberse finalizado el plazo concedido por la ley que la creó para su ejercicio.

No obstante, interpretando correctamente, a nuestro juicio, los preceptos vigentes en un sentido favorable al arrendatario, el Tribunal Supremo va permitiendo el acceso a la propiedad cuando en cualquiera de los dos supuestos antes contemplados el propietario pretende recobrar el disfrute de la finca (6).

Como consecuencia de todo lo expuesto, el derecho de acceso a la propiedad establecido con carácter temporal por la Ley de 17 de julio de 1954, tiene ya casi un sabor histórico, ya que aun cuando se encuentra vigente todavía, su período de vida es muy limitado y el uso que se hace del mismo también resulta muy reducido. descono-

(6) Sentencias de 4 de noviembre de 1967, 2 de abril de 1969, 26 de abril de 1971 y 7 de diciembre de 1972.

ceмос la extensión que tendrán en la actualidad estos arrendamientos, GALLARDO RUEDA (7) los cifraba, en agosto de 1954, en 1.181.100 Ha. y es lógico suponer que esta superficie se habrá reducido notablemente.

No obstante, por la originalidad de su planteamiento y por ser una figura totalmente nueva en nuestro derecho, vamos a intentar definir los principios fundamentales que lo inspiran.

Por otra parte, pensamos que este derecho puede quizá reelaborarse y volver a tener un sentido positivo conjugándolo con la aportación de medios financieros, completando las normas vigentes sobre estos temas.

1.1.4. *Precedentes en el Derecho Positivo*

4.1. *Naciones.*—No existe una institución semejante, en los mismos términos, en nuestro Derecho, ya que los precedentes que podemos considerar están relacionados con el acceso a la propiedad a través del retracto arrendaticio o de medidas de Derecho público a través de la reforma agraria.

Sin embargo, en distintas ocasiones se ha establecido en nuestro país la obligatoriedad de unificar el uso y la propiedad de la finca en favor de los cultivadores directos y personales.

Como precedentes lejanos, y que no vamos a comentar, por estar dentro de la esfera del Derecho Público, podemos citar la Ley de Colonización y Repoblación Interior de 30 de agosto de 1907. En la primera de estas normas, el Estado concede, durante cinco años, unos lotes o parcelas de monte *de su propiedad* a los particulares, con la obligación de cumplir unas condiciones determinadas relacionadas con la conservación de los montes y transfiriendo la propiedad, si se han cumplido todas las condiciones establecidas, a los concesionarios, a los que se prohíbe disponer, por contrato intervivos, de la parcela durante diez años, contados a partir de la adjudicación.

Como vemos, esta institución no tiene grandes semejanzas con el acceso a la propiedad, que estudiaremos más adelante, donde todo el proceso está contenido en la esfera del Derecho Privado.

CAPS ARBOIX cita la ley catalana de cultivos de 1934, que establece la obligatoriedad de transmitir la propiedad de la tierra al cultivador de la misma que lleve en esa situación más de dieciocho años

(7) Acceso de los arrendamientos protegidos a la propiedad, "Información Jurídica", octubre 1954, página 832.

en la misma finca, al precio de transmisión que libremente acuerden las partes y, en caso de no llegar a un acuerdo, al precio que se fije por la Junta Arbitral Agraria. Esta ley, que podría tener bastante similitud con la institución que vamos a estudiar, estuvo muy poco tiempo en vigor y el ámbito de su aplicación espacial fue también limitado.

Existe también algún precedente indirecto en la Ley de Reforma Agraria de 9 de noviembre de 1935, que establecía el ecesos a la propiedad a todos los cultivadores directos de fincas de hasta 2 Ha. en regadío o 50 en secano, por un plazo superior a diez años, siempre que el propietario consintiese libremente en entregarlas, ya que, en caso contrario, este derecho sólo podría hacerse efectivo a través de tierras procedentes de la reforma agraria en términos similares a como se ha establecido después en diversos países sudamericanos.

Esta institución, que en principio coincide en algunos puntos con la que vamos a estudiar, difiere básicamente de la misma por la necesidad de acudir a medidas de reforma agraria, de Derecho Público, y, por consiguiente, partir de unos supuestos totalmente distintos.

4.2. *Derecho comparado.*—Asimismo, en el Derecho Comparado hemos encontrado pocas instituciones relacionadas con esta figura y el único caso que hemos encontrado en el Derecho comparado, y que por sus circunstancias pensamos puede haberse inspirado en nuestra Ley de 1954, es en Argentina, donde el Decreto-Ley número 2188, de 28 de febrero de 1957, establece una serie de disposiciones encaminadas a establecer un régimen de transformación de los arrendamientos rústicos que venían siendo objeto de prórrogas sucesivas.

La principal medida que se implanta es la posibilidad de acceder a la propiedad de la finca que cultivaban a través de una oferta de compra al propietario, que podía rechazarla, pero en este caso el arrendamiento existente quedaba automáticamente prorrogado hasta 1960, en las mismas condiciones existentes en ese momento.

El propietario podía ofrecer en venta al arrendatario una finca que tuviera las características que exigía la ley, por considerarla económicamente suficiente para mantener una familia campesina. El pago se establecía en forma aplazada, en el modo siguiente:

20 por 100 al contado.

80 por 100 en seis años, con un interés del 8 por 100 sobre el saldo deudor.

La Banca Nacional debía facilitar préstamos a los arrendatarios hasta una cuantía del 40 por 100 del importe de la finca, al 5 por 100 de interés anual. Estos préstamos pueden llegar hasta el 80 por 100 cuando el arrendatario no pueda aportar la cuota de entrada y tenga antecedentes personales favorables, según ha dispuesto el Decreto-Ley número 4403, de 1963.

El arrendatario podía ejercitar su derecho durante todo el plazo de la prórroga legal que se establecía en el Decreto-Ley y el propietario podía enervar su derecho si deseaba recuperar la posesión de la finca para su explotación directa.

Este sistema, que quedó posteriormente en suspenso, ha vuelto a estar vigente por Ley número 16.445, de 24 de abril de 1964, que establece, además, la posibilidad de recurrir a los tribunales paritarios en caso de no existir acuerdo sobre la fijación del precio de la finca.

Como vemos, este sistema parece bastante coincidente con el que se estableció en España en 1954, pero con más amplitud, y pensando en los problemas financieros que su aplicación llevaba aparejados, cosa que no sucedió en nuestro país.

Otros sistemas de venta forzosa encontramos en Cuba —Ley de 17 de mayo de 1959—, en la que se impone a los propietarios de fincas rústicas arrendadas la obligación de venderlas a los arrendatarios, previa tasación del Ministerio de Reforma Agraria; en Costa Rica, donde los arrendatarios pueden pedir la expropiación de la finca que ocupan, y en Paraguay, donde en las zonas de utilidad social el propietario debe de vender su finca a los arrendatarios o colonizarla, siendo expropiada en caso contrario.

Estos sistemas están más lejos del modelo que estudiamos, ya que existe el ejercicio de un derecho público impuesto a través de la facultad de expropiación, que no se contempla en nuestro derecho y que no vamos a considerar.

1.2. NATURALEZA JURÍDICA

1.2.1. *Antecedentes*

Antes de entrar en el estudio de la naturaleza jurídica de este derecho, vamos a hacer una rápida exposición de las posiciones mantenidas por los distintos autores sobre este particular.

Podemos agrupar las principales posiciones mantenidas en nuestra doctrina en los siguientes grupos:

1.1. *Derecho de opción legal.*—El derecho de acceso a la propiedad es un derecho de opción legal. Podemos encuadrar dentro de este grupo a SERRANO, COSSIO y, en cierto modo, a SOTO NIETO. Estos autores sostienen, con diversos matices, que se trata de una opción legal a la propiedad que puede configurarse como un pre-contrato, que es fácil considerar dentro del contrato de arrendamiento, de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, y que únicamente se distingue de la opción contractual en que se prescinde del consentimiento del propietario y se sustituye por el imperativo de la ley.

Cossío (8) cree que el Derecho de Acceso es un caso de opción de compra, establecido por la Ley de 1954, aunque también lo llama Derecho de Expropiación a favor del arrendatario titular de un arrendamiento protegido, que es precisamente un cultivador directo en lo personal.

La misma opinión de considerarlo un derecho de opción sostiene SERRANO (9), que entiende que la naturaleza del Derecho de Acceso es el de una concesión hecha por la ley para acceder a la propiedad, y en este caso la opción sería un pre-contrato en el que se dará lugar posteriormente a la transferencia de la propiedad, prescindiendo del consentimiento contractual del arrendador, que se sustituye por la voluntad de la ley, que es quien concede el derecho de opción.

Por ello, es suficiente con que el arrendatario optante declare su voluntad de ejercitar la acción.

En esta misma línea se manifiesta SOTO NIETO (10), aun cuando reconoce las distinciones existentes en el derecho de opción y el acceso a la propiedad, ya que «en el derecho de opción, el propietario queda obligado a no vender la cosa durante el plazo señalado, en tanto que en el derecho de acceso, el propietario puede, en cualquier momento, enajenar su finca». Este autor se inclina, finalmente, por considerarlo como un caso de venta forzosa, sin encaje en las figuras jurídicas conocidas.

PAZ SUEIRO (11) discute estos criterios, siguiendo a SOTO NIETO, y mantiene que en el derecho al acceso existe en cualquier momento la posibilidad de enajenar la finca a un tercero, cosa que no sucede en

(8) El concepto de pequeña empresa agraria y la moderna legislación española. ADC, tomo VIII, 1955, página 739.

(9) Obra citada, página 820.

(10) Arrendamientos rústicos protegidos. Alcoy, 1955, página 425.

(11) El derecho de acceso a la propiedad en la legislación de Arrendamientos Rústicos. Barcelona, 1963, página 24.

el derecho de opción, donde existe la obligación de vender la cosa prometida precisamente al optante, aunque según distinguimos entre el derecho de opción configurado como un derecho real, caso anterior, o como derecho de crédito, puede ser posible enajenar la cosa, aún cuando el nuevo propietario deba quedar sujeto a la transmisión obligatoria de la finca objeto de la opción.

Sin embargo, tendremos que matizar, en el caso de opción, que aunque este derecho implica para el arrendatario un deber de no enajenar la cosa afectada, si la enajena se extingue el derecho de opción con la enajenación efectuada, siendo la enajenación válida y quedando subsistente la obligación de indemnizar los daños y perjuicios consiguientes.

En nuestra legislación no se impide en absoluto la transmisión de la finca por el hecho de que se encuentre arrendada y que el arrendamiento tenga el carácter de especialmente protegido, de conformidad con la Ley de 23 de julio de 1942, que, por el contrario, establece que la transmisión por cualquier título de una finca rústica sobre la que existe un contrato de arrendamiento de esta clase no será causa de la rescisión del contrato, quedando subrogado al adquirente en todas las obligaciones del arrendador y también en todos los derechos (12).

En nuestra opinión, es evidente que el nuevo derecho establecido no limita, en ninguna forma, la posibilidad de disponer de las fincas por parte del propietario y únicamente se establece que la transmisión no es causa de rescisión del contrato, quedando subrogado el adquirente en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Por otra parte, el derecho de opción legal no está todavía contemplado en nuestra legislación (13) y no vemos fundamentos suficientes para considerar que en este caso se ha creado este derecho, teniendo en cuenta, además, que se trata de un derecho eminentemente patrimonial y transmisible, en tanto que el derecho de acceso a la propiedad es un derecho personal y normalmente intransmisible.

1.2. *Derecho «sui generis»*.—Un derecho intermedio entre los derechos personales y reales, equiparables al «ius ad rem» es la postura sostenida por GARCÍA GALÁN (14), que mantiene la necesidad de contemplarlo como un derecho «sui generis» mixto entre los perso-

(12) Sentencia T. S. de 30 de septiembre de 1955.

(13) ALBALADEJO, M.: Derecho Civil. Derecho de Bienes, II. Barcelona, 1975, página 336.

(14) Arrendamiento y dominio en la Ley de 15 de julio de 1954, "Información Jurídica", núm. 138, 1954, página 913.

nales y reales, y participando de las facultades de los dos, en el cual el propietario puede no aceptar la oferta del colono, con lo que se destaca evidentemente su carácter personal, pero por otra parte es posible ejercitar este derecho, oferta de compra, contra cualquier propietario, aunque no haya sido el arrendador de la finca, siendo, por consiguiente, el vínculo de carácter real.

Sobre este particular podemos afirmar, con CASTÁN (15), que el «ius ad rem», como figura inmediata entre el «ius in re» y la «obligatio» carece de claridad y no está aceptado en nuestra doctrina civilística, por no ser incorporable al derecho patrio, haciendo notar que la defensa de esta figura de derecho ha sido abandonada totalmente por la doctrina germánica, que fue su principal defensora.

Evidentemente, en el derecho real es posible ejercitar un poder directo sobre la cosa que se puede hacer valer frente a cualquiera, en tanto que el derecho de crédito sólo se puede hacer valer frente al deudor, pero en este caso no vemos que se haga uso del ejercicio de ningún derecho especial, a no ser que entendamos que se ejercita un derecho cuando se hace una oferta de compra al propietario de una finca, facultad que tienen todas las personas dotadas de capacidad jurídica y de obrar.

Como sabemos, todo derecho real puede hacerse valer «erga omnes», pero esta regla tiene excepciones y en protección a la buena fe, la ley dispone que el derecho real no prevalezca contra quienes han adquirido una cosa como libre de él, cuando falte el requisito de inscripción en el Registro de la Propiedad: ALBALADEJO (16).

El derecho de crédito, que sólo exige una conducta del deudor, a veces faculta a obtener su satisfacción de un tercero que no contrajo la obligación primitiva, como es el caso del comprador de un inmueble arrendado, que debe respetar el arriendo anteriormente convenido.

Sin embargo, es importante la distinción entre derecho real y crédito, y podríamos pensar en la existencia de los casos en que existiese un derecho real y una obligación mezclados de una u otra forma, configurando un poder unitario que englobaría elementos reales y personales, ocupando como figura central el derecho real, conjuntamente con las obligaciones conexas o, por el contrario, de una obligación real que autoriza a obtener prestaciones a cargo de ella, como obligaciones «propter rem», por causa de la cosa, a cargo del dueño o po-

(15) Derecho Civil, 1964, Derecho de cosas, página 34.

(16) Derecho Civil. Derecho de bienes, I, Barcelona, 1974, página 15.

seedor de la cosa gravada, aunque esta distinción creemos carece de alcance real.

No obstante, nos parece que no es éste el caso del derecho que contemplamos y que es difícil encuadrarlo en estos conceptos, dadas las características que lo configuran.

1.3. *Derecho real de adquisición.*—Así es considerado por OLMEDILLA (17), estimando que se trata de un derecho real de realización de valor y de adquisición, aun cuando parte del supuesto inexacto de que arrendamiento rústico se ha transformado en un derecho real y que existe una copropiedad en los casos de arrendamientos rústicos protegidos, coincidiendo parcialmente con la opinión de RODRÍGUEZ SOLANO (18).

En contra, PAZ SUEIRO (19), aún estando de acuerdo con que se trata de un derecho real limitado, opina que no se ajusta a la realidad al pretender que la ley aspira siempre a una adquisición patrimonial.

Compartimos este punto de vista y en nuestra opinión ni siquiera se trata de un derecho real en la generalidad de los casos y sólo reviste ese carácter si se ejercita al amparo del artículo 4.º 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954, que estudiaremos más adelante.

1.4. *Derecho real limitado de adquisición.*—PAZ SUEIRO (20) opina que se trata de un derecho real limitado de adquisición, de características similares a las figuras de los derechos de tanteo, retracto, derecho de adquisición de colindantes de la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo y derecho de opción. Sin embargo, en nuestra doctrina, no hay una opinión unánime sobre la naturaleza jurídica de estos derechos, particularmente al tratar del tanteo y retracto legales.

ROCA SASTRE (21) entiende que los derechos de tanteo y retracto legales no son derechos reales, sino algo distinto, o algo más, o sólo son simples restricciones de la propiedad, que al ser establecidas directamente por la ley quedan investidas de una publicidad que supera la que el Registro puede proporcionar.

En su opinión, son limitaciones o cargas de derecho público que

(17) Sobre el significado y naturaleza jurídica del derecho de acceso a la propiedad de fincas rústicas. R. D. P., mayo 1958, página 430.

(18) El retracto arrendaticio rústico, "Pretor", junio 1955, página 16.

(19) Obra citada, página 48.

(20) Obra citada, pág. 48.

(21) Derecho Hipotecario, III. Barcelona, 1968, pág. 662.

aunque redunden en provecho de particulares, están motivadas por el interés general. Estos derechos no son inscribibles, por lo que pretende negar su naturaleza de derechos reales.

En contra, IZQUIERDO (22) cree que la protección registral, la inscripción en el Registro, puede ser una cualidad de los Derechos Reales, pero no un presupuesto para determinar su verdadero carácter.

Evidentemente, el derecho de acceso constituye una limitación de la propiedad y otorga a su titular la posibilidad de provocar la transmisión de la misma, en virtud del precepto legal que lo crea.

1.5. *Compraventa especial.*—Contrato de compraventa con características especiales lo consideran HERNÁNDEZ GIL, GARCÍA-ROYO y GALLARDO RUEDA, coincidiendo básicamente con nuestro criterio.

HERNÁNDEZ GIL (23) considera que existe una preferencia para la adquisición de las tierras, a través de un contrato impuesto por la ley, cuyo motivo está en la función social del derecho y de los derechos subjetivos, la seguridad de la sociedad y la economía dirigida.

GARCÍA-ROYO (24) sostiene que el derecho de acceso es la posibilidad de provocar una compraventa, quedando el precio establecido por la ley, opinión con la que coincide GALLARDO RUEDA (25).

PAZ SUEIRO (26) sostiene que existe una distinción básica entre acto de constitución y relación constituida. El acto de constitución sería el ejercicio del derecho de acceso y la relación constituida la compraventa legal que origina. Esta compraventa sería un contrato de contenido forzoso en el que precio, plazo y partes están predeterminados por la ley.

Asimismo no se perfeccionaría sino cuando se entregase el precio, en tanto que en la compraventa existe contrato perfecto desde el momento en que comprador y vendedor hubieran convenido en la cosa y en el precio (artículo 1.450 del Código Civil).

Aun cuando no se pronuncia de forma terminante sobre este derecho, es interesante señalar que ALBALADEJO (27) lo estudia en las «Instituciones de Derecho Civil» dentro de los arrendamientos rústi-

(22) El derecho de retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, Barcelona, 1955, pág. 28.

(23) Derecho de obligaciones, I. Madrid, 1972, página 270.

(24) Régimen de los Arrendamientos Rústicos especialmente protegidos según Ley de 15 de julio de 1954. Soria, 1955, página 376.

(25) Acceso de los arrendatarios protegidos a la propiedad. «Información Jurídica», número 137, 1954, pág. 834.

(26) Obra citada, página 56.

(27) Parte General y Derecho de Obligaciones. Barcelona, 1972, página 645.

cos como uno de los derechos de las partes. En nuestra opinión, este derecho consiste en la facultad de intentar una compraventa en condiciones especiales, como expondremos más adelante.

1.2.2. *Paralelismo con la redención del censo enfiteúutico*

Es interesante señalar, recogiendo la idea expuesta por PAZ SUEIRO (28) que la institución jurídica que tiene más semejanza con el derecho de acceso a la propiedad resulta ser la redención del censo enfiteúutico.

Siguiendo la opinión de MUCIUS ESCEVOLA (29), podemos decir que la enfiteusis ha evolucionado desde la perpetuidad a la redimibilidad hasta el extremo de que hoy se nos ofrece como una variedad morfológica del contrato arrendaticio con un pacto añadido que podría calificarse como de opción de compra.

Esta aproximación de la enfiteusis al arrendamiento viene observándose en el transcurso del tiempo, ya que cada vez que se amplían los plazos de arrendamiento y se congelan los precios, parece constituirse verdaderamente una enfiteusis con la posibilidad incluso de redimirse a través de un derecho como el de acceso a la propiedad.

En este sentido, el Tribunal Supremo, en sentencia de 1.º de diciembre de 1949, declaró «La ley de arrendamientos rústicos por razones de política social y a fin de dar estabilidad a los arrendatarios, elevar su nivel de vida y facilitar la conversión en propietarios a cultivadores directos de las tierras, les reconoció derechos que como la inalterabilidad del precio o renta y la prórroga obligatoria del plazo reflejan la evolución del contrato de arrendamiento cuyas características actuales separándose del tipo tradicional tienen indudable analogía con la enfiteusis».

Como normas similares o coincidentes entre estas instituciones podemos citar:

- 1.º Para redimir un censo o acceder a la propiedad, es necesario estar al corriente en el pago de las pensiones o de la renta.
- 2.º Los plazos de las notificaciones para acceder o redimir, son de seis meses en un censo y de un año en el otro.
- 3.º El valor de la redención del censo o acceso a la propiedad se determina por capitalización de la renta variando únicamente los tipos de la misma.

(28) Obra citada, página 73.

(29) Código Civil. Madrid, 1915, tomo 24, página 219.

- 4.º El pago del capital ha de hacerse en moneda de curso legal en ambos casos y al contado.

Como se observa, existe realmente un curioso paralelismo entre ambas instituciones que nos obliga a pensar si no tendría el legislador a la vista, o por lo menos en la memoria, el modelo de redención de censos cuando dictaba las normas para regular el derecho de acceso a la propiedad.

Sin embargo, y no obstante todo lo expuesto, hay una notable diferencia entre estas dos figuras que no señala PAZ SUEIRO, y es que el enfiteuta tiene derecho a redimir el censo a su voluntad mediante el pago del valor de la nuda propiedad al propietario (artículos 1.611 y 1.651 del C. C.), en tanto que en el acceso a la propiedad no existe tal derecho y sí únicamente la posibilidad de comprar la finca si el propietario está de acuerdo. Por ello creemos que las restantes coincidencias sobre la forma de capitalizar la renta o los plazos de uso del derecho no son demasiado significativos sobre este particular.

1.2.3. Conclusiones

Indudablemente, es difícil determinar la naturaleza jurídica de este derecho que tiene características de gran número de instituciones, tanto de derecho público como de derecho privado, pero asimismo diferencias importantes que lo individualizan.

Con la expropiación forzosa tiene evidente analogía, ya que puede considerarse como una expropiación de interés privado inmediato, pero, sin embargo, se diferencia: 1.º La expropiación forzosa requiere un expediente administrativo, en tanto que en el acceso a la propiedad nos movemos en la esfera del derecho privado, y 2.º En los casos de expropiación forzosa la enajenación es obligatoria para el propietario, en tanto que en el derecho de acceso a la propiedad, el propietario puede enervar ese derecho, dejándolo inerte.

También presenta cierta semejanza con el retracto arrendaticio rústico establecido en el artículo 16 de la Ley de 15 de marzo de 1935, pero se diferencia fundamentalmente en que en el retracto el arrendador tiene la facultad de elegir el momento de transmitir la tierra a un tercero cuando lo tenga por conveniente, surgiendo entonces la posibilidad de uso por parte del arrendatario de su derecho de retracto, mientras que, por el contrario, en el acceso a la propiedad es el arrendatario el que elige el momento en que desea hacer uso de su derecho y asimismo en el retracto aparece necesariamente un tercer

adquiriente de la finca, en cuyo derecho se subroga el arrendatario, en tanto que en el acceso a la propiedad, la transmisión opera directamente de arrendatario a propietario, sin la intervención de ningún tercero.

Otro matiz diferencial existe en la fijación del precio, que en el caso de retracto arrendaticio lo fija libremente el propietario de la finca, y en el acceso a la propiedad se determina de forma automática por capitalización de la renta o mediante una declaración judicial, previa tasación contradictoria. Existen también diferencias en las obligaciones que origina ambos derechos, particularmente en la obligación del cultivo directo y personal.

Tiene también semejanza con el derecho de opción, si bien hay que matizar que el derecho de opción se establece normalmente de forma voluntaria entre las partes, en tanto que el acceso a la propiedad proviene de una norma legal y, por ello, en la opción, el precio de venta se determina por libre convenio de las partes y en el acceso, por el contrario, es automático, como consecuencia del sistema antes señalado.

En la opción si el optante se decide por ejecutar su derecho de adquisición, el cedente queda obligado en tanto que en el acceso a la propiedad puede quedar inerte como consecuencia del enervamiento de la acción por el propietario.

Asimismo, en la opción, por ser un acuerdo libre, se vincula a las dos partes en forma tal que una sola no puede impedir su ejercicio, en tanto que en el acceso a la propiedad la facultad que se reserva el propietario de enervarlo es contraria a ese principio.

Por consiguiente, resulta que nos encontramos ante algo nuevo que tiene puntos de semejanza y de contacto con otros ya establecidos, pero con matices diferenciales suficientes para distinguirlos perfectamente y que lo configuran como un derecho o facultad «sui generis» con limitaciones espaciales y temporales, ya que se limita al plazo de vigencia de los arrendamientos especialmente protegidos.

1.2.4. *Facultad o derecho especial*

La Ley de 15 de julio de 1954, establece, en relación con esta clase de arrendamientos, una serie de facultades especiales que los diferencian notablemente de los arrendamientos normales y de los protegidos.

Por ello, dentro de los arrendamientos, tenemos que contemplar:

- a) el arrendamiento normal corriente;
- b) el arrendamiento protegido,

y, por último, c) el arrendamiento especialmente protegido (leyes de 23 de julio de 1942 y 15 de julio de 1954).

Para cada uno de estos tipos de contratos se establecen una serie de derechos y obligaciones para las partes y entre ellos podemos considerar, para los arrendamientos especialmente protegidos, el derecho de acceso a la propiedad.

Este derecho, pues, podemos considerarlo como un derecho con sustantividad propia, que requiere para su ejercicio como presupuesto necesario la existencia de un contrato especial de arrendamiento o, por el contrario, y a nuestro juicio con mayor exactitud, se trata de un derecho atribuido al arrendatario con carácter transitorio, limitado temporal y espacialmente, ya que no puede aplicarse sino a aquellos contratos en vigor en 1954, sobre fincas determinadas y por un período de tiempo también finito, igual al de las prórrogas de los mismos.

Esta nueva facultad o derecho no autónomo, accesorio, intransmisible, renunciabile y voluntario, susceptible de ser anulado por el ejercicio de una acción opuesta (derecho de enervar), es también cuantificable monetariamente, ya que la ley, al establecer la forma de quitar eficacia a este derecho, indica que puede anularse pagando por indemnización entre el 25 y el 50 por 100 de la suma que por capitalización de la renta corresponda satisfacer al arrendatario, para ejercitar el derecho de acceso a la propiedad. En esta cantidad tendremos que distinguir entre la indemnización por el desahucio y la negativa a permitir el acceso, que son dos figuras distintas, en nuestra opinión.

Es decir, que parece claro que el legislador pretende terminar con la existencia de estos contratos y no atreviéndose a hacerlo por las circunstancias sociales que los caracterizan, les concede un nuevo derecho, instando al arrendador a transmitir la propiedad a través de una compraventa en la que tanto el precio como las restantes condiciones mínimas están determinadas por la ley.

Señalamos este carácter de condiciones mínimas, ya que se pueden establecer otras por acuerdo de las partes que serán válidas siempre que mejoren la situación del arrendatario, tanto en el precio como en los plazos o en cualquier otro concepto, por el carácter social que tienen estas normas según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras las sentencias de 28 de abril de 1951, 31 de julio de 1939, 28 de abril de 1952).

Es decir, a nuestro juicio, el derecho de acceso a la propiedad es

una más de las obligaciones que la ley impone al arrendador en el caso de tratarse de un arrendamiento especialmente protegido.

Además de las obligaciones generales de entregar la finca y mantener el goce pacífico del arrendamiento y restantes obligaciones impuestas, se le agrega una nueva, que consiste en ceder, *si quiere*, la propiedad de la finca por un precio preestablecido en favor del arrendatario, si éste lo desea.

Este derecho deja de serlo, a nuestro juicio, cuando se establece automáticamente una contrapartida que es la posibilidad de enervar este traspaso de la propiedad y rescindir el contrato de arrendamiento, pagando en este caso el arrendador una cantidad también prefijada por la ley, en función de la calidad de la finca y del plazo de duración del contrato, que oscilará entre el 25 y el 50 por 100 de la cantidad que deberá percibir por la transferencia de la propiedad.

Parece, pues, evidente que la ley, en su deseo de eliminar los contratos especialmente protegidos, llega al extremo de proponer una venta por precio tasado que liquide definitivamente este tipo de arrendamientos que bien por el uso del derecho de opción o por el enervamiento, deberán finalizar su vida, ya que las prórrogas continúan siendo concedidas cuando finalizan las establecidas anteriormente.

1.2.5. *Análisis del concepto*

Hemos intentado clarificar estos conceptos fijándonos en el contenido fundamental de este derecho. La ley lo define diciendo «... podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad...» (artículo 3.º, Ley 15-7-54), lo que parece indicar que existe un derecho, algo nuevo que no existía antes, pero al analizar en qué consiste este nuevo derecho nos encontramos con que se trata de hacer *una oferta de compra al propietario de la finca*, que éste puede aceptar o rechazar, y eso nos lleva a pensar que no existe nada nuevo hasta ese momento, ya que el derecho de hacer una oferta de compra existe siempre que haya una cosa, un precio y unas partes, comprador y vendedor, con la posible intención de transmitirla. No podemos, pues, considerar como un derecho a la oferta de compra que haga un posible comprador, aunque sea el «arrendatario especialmente protegido», ya que esa oferta puede hacerla en cualquier ocasión y no constituye propiamente un derecho.

Siguiendo con nuestro análisis, vamos a continuar estudiando qué sucede a partir del momento en que el arrendatario hace la oferta de compra :

5.1. *Propietario que acepta la oferta.*—El precio se puede fijar como habitualmente se determina el precio en la compra-venta, es decir, por libre acuerdo de las partes o de no llegar a un acuerdo, en la forma especialmente establecida en la ley para estas transmisiones, bien por capitalización de la renta o por resolución judicial mediante justiprecio contradictorio, es decir, que en el primer caso tenemos una compra-venta normal donde se dan todas las condiciones del citado contrato, y en el segundo la única diferencia es que el precio se determina, en lugar de por la voluntad de las partes, por un procedimiento establecido en la ley, por lo que creemos que hasta ahora no se trata sino de una compra-venta con condiciones especiales predeterminadas.

5.2. *Propietario que no acepta la oferta.*—Puede suceder que el propietario no quiera aceptar la oferta de compra que le hace el arrendatario y entonces la ley prevé el desahucio, con la indemnización correspondiente, de este último, en su relación arrendaticia, o también pensamos que es posible que el propietario no quiera vender la parcela y al arrendatario no le interesa ser desahuciado, aunque medie indemnización, y que pueden seguir los dos en la posición pacífica de sus condiciones respectivas de arrendatario y de propietario, sin que se modifiquen estas relaciones. Esta última posibilidad no es la deseada por la Ley de 15 de julio de 1954, que quiere terminar con esta clase de contratos, pero tampoco está prohibida en la misma, porque al ser los derechos allí establecidos renunciables por las partes, qué duda cabe que puede darse, y de hecho se habrá dado con frecuencia, este caso.

Esto nos lleva a pensar que el llamado derecho de acceso a la propiedad tal vez no es tal derecho, ya que no es exigible su cumplimiento en forma alguna y que, en realidad, se trata tan sólo de una oferta de compra que hace el arrendatario, con un precio, un plazo y unas condiciones o requisitos que, de ser aceptados voluntariamente por el propietario, producirán la transmisión de la finca, y que en caso contrario, pueden dar lugar al desahucio del arrendatario con la indemnización correspondiente o simplemente a la continuación de la situación anterior, sin ninguna modificación.

El otro caso de uso del derecho de acceso a la propiedad, es decir, cuando el propietario recaba la finca para su cultivo directo, lo que puede dar lugar al uso de un auténtico derecho de acceso por parte del arrendatario, sin posibilidad de oposición por parte del propieta-

rio, sí nos parece un auténtico nuevo derecho que se concede, pero las circunstancias en que está elaborado y su carácter marginal le hacen poco apto para provocar una efectiva transferencia de la propiedad en el medio rural de cierta significación.

5.3. *Resumen.*—Es decir, que en nuestra opinión, en esta ley coexisten dos figuras distintas:

- 1.º Una facultad de efectuar una oferta de compra en un plazo limitado en el tiempo, con unas condiciones predeterminadas en la ley, ya que no debemos considerar un derecho, en tanto que no sea exigible de alguna forma su cumplimiento, de que no exista una «actio» que nos permita obtener nuestra pretensión, aunque puedan existir derechos sin acción, igual que existen obligaciones que tampoco la tienen como las naturales. Lo más que podríamos pensar es que se trata de una facultad jurídica que forma parte del abanico de poderes que tiene el arrendatario rústico especialmente protegido, como cualquier otro sujeto de derecho.
- 2.º Un auténtico derecho de acceso a la propiedad en el caso en el que el propietario recabe la finca para su cultivo directo, concediendo al arrendatario el derecho a comprar la finca en las condiciones que la ley determina.

Sin embargo, la lectura de estas normas da la impresión de que se intentó configurar al principio un auténtico derecho de acceso, pero que al ser discutido el proyecto perdió sus características y se quedó reducido a una figura totalmente ineficaz, si lo que se pretendía era favorecer la unión de la propiedad de la tierra y la titularidad de la explotación agraria.

Sin embargo, vamos a continuar utilizando en nuestra exposición la terminología habitual de «derecho de acceso», por considerar que ha adquirido ya carta de naturaleza entre nosotros, donde el concepto de facultad o derecho subjetivo está poco matizado.

1.3. CARACTERÍSTICAS

Las características principales de este derecho son:

1.3.1. *Renunciable*

Su renunciabilidad es la consecuencia de que no es obligatorio para el arrendatario el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad,

que puede o no ejercitar, según le convenga, siendo posible, asimismo, establecer los pactos y estipulaciones considerados convenientes para regular la relación arrendador-arrendatario. Por otra parte, el artículo 9 de la ley que lo crea, reproducido en el artículo 105-2 del Reglamento, establece que todos los derechos establecidos en la misma son renunciables en cualquier momento, pudiendo los interesados establecer cuantos convenios o estipulaciones estimen convenientes, al objeto de conservar, modificar o extinguir la situación arrendaticia.

Esta característica nos obliga a considerar el carácter de estos derechos. La ley de 1935 de arrendamientos rústicos establece, en su artículo 1.º, el principio general de la irrenunciabilidad de sus normas en contra del principio general contenido en el artículo 4 del Código Civil, que permite la renuncia de todos los derechos, salvo cuando esta renuncia vaya contra el interés o el orden público.

La propia ley de arrendamientos rústicos distingue, sin embargo, entre derechos irrenunciables y renunciables, aunque en realidad todos los derechos pueden ser renunciados cuando no se hace uso de los mismos. La única distinción es que en el caso de derechos de interés puramente privado, la renuncia puede hacerse en cualquier momento y en el caso de los irrenunciables esta renuncia es posible una vez incorporados al patrimonio de su titular (30), por lo que tenemos que sentar que la única renuncia que no es válida es la que se efectúa antes de que se haya producido esa incorporación, pero que una vez realizada puede perfectamente renunciar a los mismos (31).

En este sentido, la posibilidad de renuncia que se establece en la ley de 1954 para todos los derechos que se establecen en la misma nos obliga a pensar en un paso atrás en la línea de protección al arrendatario que informaba la primitiva legislación sobre arrendamientos rústicos, pero desde nuestro punto de vista nos parece perfectamente congruente con los principios generales que deben informar el ejercicio de los derechos subjetivos.

Ahora bien, la ley de 1954 y el artículo 105-1.º del Reglamento disponen que los pactos establecidos después del 1 de octubre de 1953, en los que se haya modificado en alguna forma el contenido de la relación arrendaticia, sin contraprestación alguna, sólo serán válidos si las partes los ratifican después del 16 de julio de 1954. En esta norma se ve claramente la intención de evitar que las partes renuncien a sus derechos antes de saber bien en qué consisten, y salir así al paso de

(30) Sentencia de 16 de marzo de 1948.

(31) Sentencias de 13 de diciembre de 1943 y de 21 de enero de 1962.

posibles renunciaciones anticipadas de los arrendatarios a los nuevos derechos de prórroga y acceso que se pensaban establecer en la nueva ley.

1.3.2. *Voluntario*

Es un ejercicio voluntario, tanto para el arrendatario como para el arrendador, ya que no está obligatoriamente sometido a este derecho, sino que tiene la potestad de enervarlo a su libre arbitrio, dejándolo sin contenido. Esta es una de las características que hacen pensar que estamos en la fase previa a una compraventa, con una oferta que puede ser aceptada o rechazada, y que no contemplamos un auténtico derecho real que puede ejercitarse por parte del arrendatario para conseguir la propiedad de la tierra que cultiva.

Como antes hemos señalado, desde nuestro punto de vista existen dos figuras distintas, ambas de ejercicio voluntario para las partes. La primera es el ejercicio normal del llamado derecho de acceso, que no es otra cosa que una compraventa normal, y la segunda es el ejercicio de ese derecho en los casos que el propietario tiene que transferir obligatoriamente la propiedad al arrendatario, y que constituye un auténtico derecho real, pero que continúa siendo de ejercicio voluntario para las partes que pueden en cualquier momento renunciar a su ejercicio.

1.3.3. *Intransmisible*

Este derecho no es transmisible intervivos, ya que al no ser sustituible la persona del arrendatario por otro, no es posible transmitir este derecho. Sin embargo, sí parece posible la transmisión «mortis causa» en la misma forma que puede transmitirse el arrendamiento rústico, especialmente protegido.

Es decir, que al ser este supuesto derecho una de las facultades que integran la relación arrendaticia rústica especialmente protegida, no puede transferirse a terceros, como sucedería si fuese un derecho real.

PAZ SUEIRO (32) señala, siguiendo a PÉREZ TEJEDOR y MORENO SERRANO (33), que aunque no está expresamente prohibida la cesión del arrendamiento rústico, está claro que va implícita en sus normas al figurarla como causa de desahucio (artículo 28, Ley 15-3-35), y agrega que aun cuando no sea transmisible intervivos como los de-

(32) Obra citada, página 63.

(33) Arrendamientos rústicos. Gerona, 1951, página 498.

más derechos reales, esta característica no se opone a que sea un derecho real, ya que siempre han existido derechos reales intransmisibles, como el usufructo en el Derecho romano y el uso y habitación en nuestro Código Civil (artículo 525). Coincidimos con ese punto de vista, aunque pensamos que es un argumento más en contra de la naturaleza de derecho real que atribuye a este derecho.

Como antes señalábamos, este derecho puede transmitirse, como los demás del arrendamiento, en favor del familiar que haya sido señalado para continuar en el cultivo de la finca, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.º de la Ley de 23 de julio de 1942 (34).

1.3.4. *Indivisible*

El derecho de acceso no se fracciona aún cuando el propietario enajene parte de la finca arrendada o bien venda una o varias de las parcelas que forman el objeto físico del contrato de arrendamiento. En cualquier caso, el derecho de acceso continúa unitario en todos ellos, en base a que continúa siendo uno solo el objeto del contrato y una sola la contraprestación establecida. La base de esta indivisibilidad es, lógicamente, la misma que existe en el contrato de arrendamiento que al establecerse sobre una base física determinada, lo hace constituir un todo indivisible a los efectos del ejercicio de este derecho.

1.3.5. *Preferente*

Es también un derecho preferente, ya que contra su ejercicio sólo cabe anteponer el retracto gentilicio en aquellos territorios en donde se halle establecido por precepto foral (artículo 96, párrafo 3.º). De forma significativa se ha querido resaltar la prioridad de este derecho sobre los restantes existentes para el acceso a la propiedad territorial rústica, ya que la vía del retracto arrendaticio permite con mejor derecho el uso del retracto de comuneros con más de tres años en la propiedad, el de colindantes y, por último, el gentilicio. Para los arrendamientos protegidos, sólo prevalecerán los retractos de comuneros con tres años de propiedad y, por último, para este derecho tan sólo cabe el gentilicio, circunstancia que amplía considerablemente su ejercicio, ya que sólo tendrá carácter de segundo derecho en Aragón, Navarra, Vizcaya y Valle de Arán, donde existe la posibilidad del retracto gentilicio.

(34). GARCÍA GALÁN: Obra citada, página 913.

Siguiendo a PAZ SUEIRO (35), resaltaremos que este sentido de dar las máximas preferencias a la relación familiar es una constante en nuestra legislación y que la propiedad familiar tiene una gran importancia en el medio rural, resaltando CASTÁN (36) su permanencia a través del tiempo, como puede constatarse al estudiar la historia del derecho agrario español.

En el caso de este derecho de retracto concedido a los familiares del propietario, se deberá abonar al arrendatario que pretenda el acceso a las cantidades que señala el artículo 1.518 del Código Civil si se ha efectuado la venta, y en otro caso, la indemnización que hubiese correspondido si se hubiese enervado el derecho de acceso.

1.3.6. *Accesorio y Transitorio*

Y, por último, es un derecho transitorio, ya que su ejercicio está vinculado a las prórrogas de los contratos existentes desde 1942, siendo, por consiguiente, accesorio de los arrendamientos especialmente protegidos que continúen vigentes en el momento del uso del derecho.

Estas características son las lógicas consecuencias que nos afirman en nuestra idea de que se trata de una facultad agregada a las restantes que integran la relación arrendaticia. Este derecho o facultad es accesorio o derivada de un contrato existente desde antes de 1942 y su única finalidad es establecer un precio y unas condiciones especiales a la compraventa de la finca rústica objeto del arrendamiento.

Asimismo es transitorio por dos motivos fundamentales, el primero por disposición de la ley que lo establece, que le da una vida limitada en el tiempo, y el segundo por su carácter de accesorio de los contratos vigentes, lo que hace que al resolverse estos desaparece la posibilidad de hacer uso de este derecho. Como antes hemos indicado, nuestro Tribunal Supremo está permitiendo el acceso a la propiedad cuando el propietario pretende recobrar el disfrute de la finca, consintiendo el ejercicio del auténtico derecho de acceso que se establece en la ley y al que no puede oponerse el propietario (artículo 4.º-1, Ley 15-7-54).

(35) Obra citada, página 66.

(36) Familia y propiedad. Madrid, 1956, página 67.

NOTA: PAZ SUEIRO considera como caracteres de este derecho los de típico, accesorio, transitorio, determinado, indivisible, renunciabile, intransmisible, no inscribible, no hipotecable, supeditado al sujeto activo y susceptible de ser enervado, pero, en nuestra opinión, al no tratarse de un derecho real nominado, como sostiene, sino de una simple facultad o derecho agregado al contrato de arrendamiento, no reúne todas esas características y sólo hemos señalado las notas más destacadas.

1.4. CONTENIDO

Para estudiar su contenido, vamos a distinguir los elementos personales, reales y formales que lo integran:

1.4.1. Elementos personales

1.1. *Sujeto activo.*—Tienen titularidad activa para el ejercicio de este derecho los arrendatarios de arrendamientos especialmente protegidos (artículo 4.º de la Ley de 23 de julio de 1942) que estén al corriente en el pago del canon arrendaticio, siempre que el arrendador, por sí o por tercera persona, no hubiese recabado la entrega del predio para su cultivo directo y personal.

Esto presupone, en primer lugar, la capacidad para contratar, es decir, tener la plenitud de sus derechos civiles en función de las normas civiles, comunes o forales, por las que se regulen. La exigencia del cultivo personal y directo excluye a las personas jurídicas de este concepto, por lo que sólo podrán ser sujetos activos las personas físicas que tengan capacidad jurídica o de obrar. Los incapacitados por cualquier motivo necesitarán completar su capacidad cuando sea posible en las formas establecidas según la clase de incapacidad que les afecte.

La ley exige cuatro requisitos:

- a) Que el derecho lo ejercite el arrendatario con cultivo directo y personal y que no esté comprendido entre las excepciones expresamente determinadas.
- b) Que la renta no sea superior a 40 Qm. de trigo y esté al corriente en el pago, siendo el contrato anterior al 1.º de agosto de 1942 y estando vigente en la actualidad.
- c) Que el propietario no haya hecho uso de la facultad que tiene de recabar la posesión de la finca para su cultivo directo y personal.
- d) Que tenga nacionalidad española.

Por consiguiente, parece que sólo puede hacer uso del derecho el arrendatario, es decir, quien tenga el disfrute de la finca en virtud de un contrato de arrendamiento, verbal o escrito, y no por otro distinto, como puede ser la aparcería, usufructo, precario, etc., siendo posible conceder legitimación activa al familiar del arrendatario fallecido que le suceda en los derechos y obligaciones correspondientes al

arrendamiento, siempre que éstos continúen el cultivo directo y personal en los términos exigidos por la ley (37).

1.1.1. *Exclusiones.* Están expresamente excluidos:

1.º Los arrendatarios, antiguos aparceros, que sean actualmente de esa condición por uso de la facultad establecida en el artículo 7.º de la Ley de 28 de julio de 1940 (artículo 49-3 del Reglamento), que quedan expresamente excluidos de la facultad del uso de acceso (38).

Parece que la ley no ha querido otorgarle una doble ventaja, ya que por una parte les facultó a transformar su aparcería en arrendamiento y al llegar ahora el momento de concederle el pase a la situación de propietario, los excluye de forma expresa en el artículo 10 de la ley de 1954, suponemos que para no favorecerlos en exceso.

2.º Los arrendatarios de aprovechamientos que no tengan el carácter de principales. Este derecho se refiere únicamente a los casos en que el arrendamiento comprenda la totalidad de los aprovechamientos del predio o cuando por lo menos sea el principal rendimiento de la finca (artículo 6.º de la ley y 96-2 del Reglamento), dejando, por consiguiente, fuera a los beneficiarios de aprovechamientos parciales o secundarios.

3.º También se excluye a los arrendatarios de fincas forestales o ganaderas, así como en las fincas adhesadas, en las que el arrendatario sólo disfruta del aprovechamiento agrícola en secano (39).

Indudablemente, el único motivo de esta exclusión creemos debe de consistir en que este derecho se concibe con un carácter muy restringido y para intentar solucionar el problema social que supone no facilitar a miles de cultivadores la tierra para trabajar. La inmensa mayoría de los arrendamientos afectados son agrícolas, no pecuarios o forestales, y por ello se han dejado fuera de este supuesto privilegio, al pensar, acertadamente, que con ello no se creaba ningún problema social por la mayor capacidad económica y de integración en otras actividades que evidentemente tienen los que se dedican a la explotación ganadera o forestal. Las fincas adhesadas que participan del doble carácter forestal o pecuario, con predominio de este último (40) se excluyen indudablemente por los mismos motivos citados.

(37) Artículo 4, párrafo 3.º, Ley 23-7-42 y 86 del Reglamento.

(38) Artículo 102 del Reglamento concordante con el artículo 10 de la Ley de 15-7-54.

(39) Artículo 6, párrafo 2.º Ley 15-7-54 y 96-4 del Reglamento.

(40) Sentencia de 23 de junio de 1908.

El esfuerzo del cultivador directo y personal en el caso de explotación agrícola no es comparable con el que exige la ganadera o forestal que en la concepción clásica del cultivo agrícola se limita al cuidado del ganado que se alimenta espontáneamente de lo que ofrece el suelo. A estos arrendatarios se les deberá satisfacer al finalizar la primera prórroga una indemnización equivalente al resultado de multiplicar por tres la última renta satisfecha o bien, a opción del arrendador, concederle la nueva prórroga que establece el artículo 4.º de la ley (41).

Esta norma nos aclara en parte la idea del legislador sobre el sentido de la indemnización por no reconocerle el derecho de acceso, ya que claramente se señala como una facultad del arrendador la elección entre pagar la indemnización de tres anualidades o conservarle en uso del arrendamiento de la nueva segunda prórroga de tres años que se establece.

El hecho de que la indemnización por enervar el derecho de acceso se fije en forma distinta parece señalar, en nuestra opinión, que se quiere dar trato distinto a los titulares de aprovechamientos agrícolas de los de los restantes aprovechamientos, pero no que esa indemnización sea de una parte compensación por el desahucio y, además, valoración del derecho de acceso perdido. Como claramente se señala en la ley, si se les conserva la situación arrendaticia durante la segunda prórroga no hay por qué pagar indemnización, lo que parece indicar que ésta sólo se paga por la resolución del contrato a iniciativa del arrendador, que puede optar por dejar transcurrir los plazos de prórroga legal sin recuperar la finca y no pagando nada al arrendatario cuando se finalicen los plazos establecidos.

4.º Que no exista pacto válido en contrario, ya que al ser los derechos establecidos en esta ley totalmente renunciabiles, puede acordarse pacto por el que el arrendatario renuncie al ejercicio de este derecho.

Sobre este particular, la propia ley establece que los pactos establecidos antes de su vigencia deberán ser ratificados después de su promulgación para que expresamente quede constancia de que conociendo la posibilidad del uso del derecho de acceso, quieren renunciar al mismo (42).

5.º En opinión de SOTO NIETO (43), quedan exceptuados tam-

(41) Artículo 8, Ley 15-7-54 y 100 del Reglamento.

(42) Artículo 9, Ley 15-7-54 y 105 del Reglamento.

(43) En torno a la Ley de 15-7-54, Sistemas de prórroga en los arrendamientos rústicos protegidos. "R. G. de Derecho", 1955, pág. 169.

bién del derecho de acceso los arrendatarios que contrataron con el portador de un derecho temporal sobre la finca, como usufructuarios, administrativos, fiduciarios, tutores, etc., basándose en que al no ser titulares del dominio de la finca, no podían acceder a la cesión de la propiedad de la misma.

En nuestra opinión, este criterio no debería ser totalmente excluyente, ya que la ley concede un derecho al arrendatario siempre que el contrato sea válido y esté legalmente efectuado, y no se debería excluir a aquellos supuestos de que el arrendador no sea titular del derecho de propiedad.

Si se trata de un posible derecho legal que exige para su ejercicio unos requisitos que coincidan en los arrendatarios antes citados, en la misma forma que se aplica en los casos de ejercicio del retracto arrendaticio, debería ser posible su ejercicio en estos casos.

Sin embargo, y en contra de nuestro criterio, tenemos la disposición adicional 1.ª del Decreto de 17-12-54, que establece que «los contratos de arrendamiento que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, se extingan por resolución del derecho del arrendador, sólo quedarán comprendidos en los preceptos de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre arrendamientos rústicos protegidos, cuando el titular del dominio de la finca hubiese ratificado el arrendamiento, expresa y tácitamente después de adquirir la plenitud de su derecho.

La ratificación a que se refiere el párrafo anterior se presumirá por el hecho de haber continuado subsistente la relación arrendaticia sin solicitar su extensión, conforme a lo dispuesto en los artículos 24, número 3.º, 25 y 28, número 2.º, de la Ley de 15 de marzo de 1935».

Por otra parte, evidentemente al propietario siempre le queda la posibilidad de enervar este derecho en uso de la facultad general que le reconoce la ley.

1.1.2. *Condiciones.* En relación con el pago de la renta, resulta ser una obligación fundamental del arrendatario, que debe hacerse en el tiempo y lugar pactados en el contrato o, en su defecto, según las costumbres del lugar.

Dado que el incumplimiento del pago es una causa justa de desahucio, parece que para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, quien no cumpla un deber tan primario como es el pago de la renta, no puede hacer uso de este derecho, por lo que resulta justa,

en nuestra opinión, su exclusión por la Ley. Al concepto de renta están asimiladas todas las partidas repercutibles en el arrendatario.

El tercer requisito es que el arrendador no haya pedido la entrega del predio para su cultivo directo y personal.

Esta facultad estaba ya establecida en la Ley de 1942 (44), que permitía dejar sin efecto el derecho de prórroga en los arrendamientos, resolviendo los contratos existentes cuando el propietario se comprometía a explotar la finca directa y personalmente durante un período mínimo de seis años.

La ley vigente facilita aún más el ejercicio de este derecho, que puede llevarse a cabo al término de cualquiera de los años agrícolas correspondientes a la vigencia de la prórroga del arrendamiento (45).

Es decir, que si en el momento de iniciar el ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad el arrendatario no ha sido notificado por el propietario de su deseo de cultivar personalmente la finca, lo único que puede éste hacer es enervar ese derecho en la forma que establece la ley.

Una peculiaridad es que la preferencia que tiene el arrendador sólo se manifiesta si la notificación de su deseo de recuperar la finca se hace antes o, como mucho, simultáneamente a la comunicación del arrendatario que desea acceder a la propiedad, contando como fecha del ejercicio el momento de la notificación.

Sobre este punto existe una de las pocas sentencias del Tribunal Supremo que hemos encontrado y que señala que no se considera notificación válida la entrega de una nota de contestación realizada al fedatario cuando éste le notificó el deseo del arrendatario de acceder a la propiedad (46), por lo que será preciso efectuar una notificación notarial en la forma adecuada.

Una peculiaridad que señala el carácter excepcional de este derecho es que sólo puede ser ejercido por españoles, por lo que, en el caso de que el arrendatario sea extranjero no tiene derecho a su ejercicio en ningún caso (artículo 10 de la Ley).

PAZ SUEIRO (47) destaca que la exigencia de la nacionalidad española es coincidente con la legislación fuertemente nacionalizadora que se ha promulgado en materia de minas, buques, propiedades, etc., pero a nuestro juicio no parece una exigencia razonable hoy día, ya

(44) Artículo 6, Ley 23-7-42 y 87 del Reglamento.

(45) Artículo 2.º, párrafo 1.º, Ley 15-7-54 y 94 del Reglamento.

(46) Sentencia de 27 de marzo de 1958.

(47) Obra citada, página 90.

que no vemos en qué medida una compraventa de bienes rústicos puede verse afectada por la nacionalidad de los contratantes. Sin embargo, es indudable que es una medida de fácil eco popular y que tendría sentido si mediase realmente una expropiación o un verdadero derecho de acceso, pero al no ser así, nos parece desprovista de significado real. No obstante, se discute la interpretación de GARCÍA ROYO (48) de que la posesión de la nacionalidad debe entenderse referida al día 16 de julio de 1954 y opina, acertadamente, que en una interpretación correcta habrá que entender que la posesión de la nacionalidad debe referirse al momento en que se haga uso de este derecho.

1.2. *Sujeto pasivo.*—La Ley de 15 de julio de 1954 habla siempre del arrendador como del titular pasivo de la relación contractual arrendaticia rústica, pero no cabe duda de que quiere referirse al propietario, ya que el derecho de acceso a la propiedad no se refiere al contrato de arrendamiento, que constituye únicamente un presupuesto legal para el ejercicio del derecho, sino que, por el contrario, pretende cambiar la titularidad del dominio a través de una enajenación forzosa, por lo que entendemos que el sujeto pasivo de esta relación no puede ser el arrendador, sino el propietario, es decir, que en los casos en que el arrendador actúe en condición distinta de la de propietario, deberá dirigirse contra éste último la acción reivindicatoria.

Esta interpretación se confirma por la expresa referencia que se hace al propietario en el artículo 6 de la ley y en los artículos 96, 97 y 101 del Reglamento.

En el caso de que las distintas facultades contenidas en el derecho de propiedad se encuentren repartidas (usufructo, fideicomiso, etc.), así como cuando el contrato esté suscrito por una tercera persona en nombre del propietario, si este administrador no tiene representación o facultad de disposición sobre los bienes arrendados, parece que no será posible dirigir la acción contra el arrendador, sino contra el propietario en el caso de que haya ratificado tácita o expresamente el contrato anteriormente suscrito por el arrendador titular de un derecho temporal sobre los bienes (49).

En el caso de que el propietario sea una comunidad de personas, la acción deberá dirigirse necesariamente contra todos los condomi-

(48) Régimen de los Arrendamientos Rústicos especialmente protegidos según Ley de 15 de julio de 1954. Soria, 1955, pág. 564.

(49) Disposición adicional 1.ª Decreto 17-12-54 y artículo 104 del Reglamento.

nios, ya que a todos ellos les afecta por igual la pérdida de la finca, sin que sea suficiente dirigirla contra uno solo, aunque sea el que haya figurado como arrendador en el contrato.

Con carácter excepcional, se consideran exceptuados de ser sujetos pasivos del derecho de acceso a la propiedad las entidades de carácter público como el Estado, Provincia, Municipio, Iglesia Católica, etcétera, a quienes, por otra parte, no afecta la prórroga forzosa establecida en la Ley de 1942, que constituye la primera condición necesaria para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad, que comentamos.

Es decir, que el sujeto pasivo de esta acción será siempre el propietario arrendador, titular de un contrato de arrendamiento rústico protegido que tenga facultad de disposición sobre el inmueble arrendado.

Destaca PAZ SUEIRO (50), recogiendo la tesis de GARCÍA GALÁN (51), la necesidad de dirigir la acción contra el propietario, ya que en otro caso no se podría obtener la transmisión del dominio, cosa tan clara que no parece necesario comentar. El arrendador, no propietario, no puede transferir la propiedad de la tierra por cuanto no está dentro de su patrimonio y nadie puede dar lo que no tiene.

En resumen, podemos concluir afirmando que el sujeto pasivo será la persona o personas físicas o jurídicas, titulares del dominio de una finca donde existe un contrato de arrendamiento especialmente protegido que no ha hecho uso de su facultad de recabar la entrega de la finca para su cultivo directo y personal.

1.4.2. *Elementos reales*

Vamos a considerar la finca y el precio como elementos reales que integran el derecho de acceso a la propiedad.

2.1. *Finca*.—Elemento real de este derecho es, según ley (52), la finca rústica arrendada, o bien, porción determinada o participación indivisa de la misma, por lo que vamos a dar unas ideas muy generales de este concepto, al considerar que el tema de la definición de finca no es propio del acceso a la propiedad, sino más bien es un tema general de la legislación de arrendamientos rústicos.

(50) Obra citada, pág. 89.

(51) Arrendamiento y dominio en la Ley de 15 de julio de 1954. "Información Jurídica", 1954, página 914.

(52) Artículo 3.º, párrafo 1.º, Ley 15-7-54.

Por ello, no entramos en el concepto de finca (53) ni vamos a distinguir entre finca en sentido material —finca normal— y finca en sentido registral —como todo aquello que debe ser inscrito en folio independiente— o fincas especiales, que incluirían desde los pisos —propiedad horizontal— a las concesiones administrativas, pasando por las explotaciones agrícolas y las aguas de dominio privado (artículo 81, Ley Hipotecaria) (54).

No tiene interés a nuestros efectos la distinción entre finca continua o discontinua y tan sólo parece que puede destacarse el criterio de la unidad jurídica del vínculo contractual.

Para nuestro estudio, la base física objeto del contrato de arrendamiento constituye una unidad jurídica que puede coincidir con una unidad física y una unidad económica de explotación, pero también puede integrarse en varias unidades autónomas de explotación ganadera independientes de la explotación agrícola e incluso con base territorial distinta, amparados en un único contrato de arrendamiento. En este caso, habrá varias parcelas y posiblemente varias explotaciones agrarias que pueden ser independientes entre sí y cuyo único vínculo sea el estar comprendidas en un único contrato de arrendamiento. Este criterio de unidad jurídica es el que consideramos válido a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

En cierto sentido, apoya este criterio la sentencia de 21 de junio de 1948, que define la finca como un cuerpo cierto sujeto a un dominio y de forma más clara en la de 21 de marzo de 1949 y 27 de febrero de 1950, que aceptan la unidad de fin real y concreto.

En forma similar ERCORECA GOITIA (55) afirma que aunque la ley habla de unidad material de finca, cabe entender el supuesto de fincas discontinuas, integradas por parcelas no colindantes, siempre que exista unidad contractual y de explotación.

Sí tendría interés, de no tratarse de un tema general, la distinción entre finca rústica y urbana, pero no entramos en su estudio por los motivos antes expuestos y nos limitamos a unas consideraciones de carácter general sobre la finca como objeto del derecho de acceso.

21.1. Finca objeto del derecho de acceso.—La finca que puede ser objeto del derecho de acceso tiene que ser necesariamente rústica,

(53) ROCA SASTRE lo define como un trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común. *Derecho Hipotecario*, 1968. Barcelona, tomo II, página 388.

(54) ALBALADEJO: *Derecho Civil*, 1975. *Derecho de bienes*, tomo II, página 398.

(55) En torno al concepto de finca rústica. "Revista General de Derecho". 1956, página 954.

es decir, finca que esté constituyendo la base de una explotación agrícola, no forestal o ganadera, incluyendo las edificaciones construidas en la misma, salvo que estén exceptuadas en el contrato de arrendamiento. GARCÍA GALÁN (56) sostiene en el mismo sentido que la definición del concepto de rústico y sus excepciones, son las del artículo 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935, que ya hemos expuesto.

La determinación de finca forestal o ganadera debe ser también efectuada por los Tribunales según la extensión de estos aprovechamientos, en relación con los restantes existentes en la finca.

El Tribunal Supremo ha declarado, en sentencia de 17 de marzo de 1950, que una finca es ganadera cuando destina a esta finalidad un 70 por 100 de su superficie, pero existen variados criterios sobre este tema en los que parece reconocerse una tendencia amplia al reconocimiento del carácter de agrícolas de las fincas, aunque existan en ellas pequeños trozos forestales o dehesas.

Resumiendo todo lo expuesto anteriormente, podemos señalar que no tienen carácter de fincas rústicas los solares edificables enclavados en un núcleo urbano o en las zonas de ensanche afectas a planes de ordenación urbana legalmente aprobados, es decir, en términos de la Ley de Régimen del Suelo de 12 de mayo de 1965, el suelo urbano o de reserva urbana.

Tampoco son rústicas las tierras accesorias a los edificios destinados a habitación, industria o comercios cuando formen con el inmueble una unidad material de fincas y su valor sea igual o menor que el de las edificaciones.

Cuando las fincas tengan un valor en venta que, por lo menos, sea superior al doble del precio normal que tengan en el mercado local las de su misma calidad y cultivo, tampoco se consideran incluidas en el concepto de fincas rústicas.

En segundo lugar, estas fincas deben encontrarse arrendadas antes del día 1 de agosto de 1942, con una renta no superior a los 40 Qm. de trigo, comprendiendo el contrato la cesión de la totalidad de los aprovechamientos del predio o bien de sus principales rendimientos, sin que sea posible ejercitar el derecho de acceso en el caso de fincas ganaderas o forestales en la que el arrendatario disfrute únicamente del aprovechamiento agrícola en secano.

El concepto de aprovechamiento principal no está determinado legalmente, pero parece que principal es lo opuesto a accesorio, co-

(56) Obra citada, página 914.

rrespondiendo a los Tribunales su determinación en razón a la mayor o menor importancia de cada aprovechamiento, según su rendimiento económico.

Aprovechamientos secundarios son aquellos que tienen por objeto frutos de la finca que no constituyen su principal explotación: caza, las montaneras, pastos, rastrojeras y otros semejantes, así como los que tengan duración inferior a un año y vayan encaminados a mejorar barbechos o a utilizar la finca con usos complementarios, necesarios para una buena rotación del cultivo.

Es independiente a efectos de la definición de la finca su situación dentro de una línea poligonal continua o de varias parcelas discontinuas siempre que exista un único contrato y consiguientemente una única unidad económica de explotación.

En opinión de PAZ SUEIRO (57), el derecho de acceso puede recaer:

- a) Sobre una sola finca normal con aprovechamiento agrícola principal.
- b) Sobre varias fincas rústicas normales en las que el aprovechamiento agrícola sea el principal de todas y cada una de las fincas.
- c) Sobre varias fincas rústicas arrendadas en un solo contrato con un aprovechamiento agrícola principal y otros, en su caso, accesorios.
- d) Sobre una explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica (artículo 8-2; Ley Hipotecaria) con relación arrendaticia única.

Y sostiene la posibilidad de ejercicio del derecho en todos los casos, conclusión que nos parece correcta, ya que las normas vigentes no distinguen entre estos casos, así como que el principio de unidad contractual se está afirmando en nuestro Derecho Agrario como el más indicado para inspirar la solución adecuada a los problemas de aplicación que se plantean.

2.2. *Precio*.—Dentro de este concepto tenemos que distinguir entre el precio legal y el voluntario.

Entendemos por precio legal el que determina la ley, que puede obtenerse por capitalización o por tasación contradictoria y por precio voluntario el que libremente acuerden las partes haciendo uso de

(57) Obra citada, pág. 108.

la facultad que les concede el artículo 9.º de la Ley, desarrollando en el párrafo 2.º del artículo 105 del Reglamento, según los cuales, los interesados están facultados para establecer cuantas condiciones o estipulaciones consideren convenientes sobre estas materias.

Una vez determinado por acuerdo de las partes el precio, ninguna de ellas puede impugnar el valor así fijado, debiendo atenerse al precio y condiciones convenidas (58).

Es éste uno de los matices que hacen pensar más en que nos encontramos ante una compraventa. El agricultor hace una oferta al propietario, que éste acepta o discute, se ponen de acuerdo en el precio y efectúan la transmisión. Todo este proceso puede desarrollarse en el plazo previsto en la ley de 1964 o en otro momento cualquiera y no parece que tenga especial relieve como para constituir un derecho independiente.

22.1. Precio legal.—De acuerdo con lo establecido en la ley, el arrendatario tiene obligación de satisfacer al propietario las siguientes cantidades (59):

- a) El precio de valoración de la finca, según la capitalización de la renta al 2 por 100 (60), o a través de tasación contradictoria.
- b) Las mejoras útiles efectuadas por el propietario con el consentimiento del arrendatario y sin haber elevado la renta (61).
- c) El valor de cualquier bien o aprovechamiento secundario no comprendido en el contrato de arrendamiento (62)

La capitalización de la finca es el resultado de dos factores: 1.º El número de quintales de trigo utilizados como módulo del contrato en el año agrícola de 1953-54 y el precio que se fije a este trigo, sin modificaciones, en el año en el que se ejercita el derecho.

El primer módulo es fijo y permanente y el segundo, variable anualmente y determinado por el Gobierno en función de la coyuntura económica nacional.

Si la renta se paga de forma fraccionada en metálico y en servicios, estos últimos tendrán que valorarse pericialmente y retrotraerlos al año agrícola 1953-54 para reducirlos al módulo trigo y multiplicar

(58) Sentencia de 18 de junio de 1959.

(59) Artículo 3.º, párrafo 1.º, Ley 15-7-54 y 96-1 del Reglamento.

(60) LAMO DE ESPINOSA: Obra citada, página 47.

(61). Artículo 7.º, Decreto de 17 de diciembre de 1964 y 97-2 del Reglamento.

(62) Artículo 6.º, párrafo 3.º de la Ley de 15 de julio de 1954 y 96-3 del Reglamento.

luego este valor por el atribuido al trigo en el momento del ejercicio del derecho de acceso.

Parece que el precio convenido debe entregarse al contado en el momento de acceder a la propiedad, si bien es posible establecer por acuerdo de las partes plazos o condiciones de pago distintas de las del pago inmediato.

El artículo 98 del Reglamento (63) establece la obligación de pagar en el plazo de tres meses, que entendemos, deben de contarse desde el momento en que el propietario acepte el acceso y el precio ofrecido. Si no hay aceptación expresa parece que deben contarse a partir del mes en que debió de manifestarse la aceptación, y en el caso de que el arrendador hubiese renunciado a su derecho a enervar, por anticipado, el plazo de tres meses deberá contarse a partir del momento en que el arrendatario efectúe la notificación (64).

La valoración de las mejoras útiles efectuadas en la finca con consentimiento del arrendatario y que no hayan sido objeto de elevación de la renta, deberán ser valoradas en el momento en que se venden, en tanto que no devenga renta, ya que en este último caso su capitalización incluye el valor de renta de las mejoras realizadas.

Sobre este particular, PAZ SUEIRO (65) destaca como expresión defectuosa la de que las mejoras útiles «no hayan dado lugar a la elevación de la renta» y que debe entenderse «porque no se tengan en cuenta en la capitalización de la renta». En cualquier caso, es evidente la intención del legislador, si se incluye en la renta capitalizable no podrá tenerse en cuenta para adicionarlo como valor de la mejora útil, y en el caso contrario, sí podrá sumarse al valor de capitalización.

Es importante señalar que deben considerarse mejoras útiles las que se hayan efectuado por el arrendador, por orden judicial, sin modificación de renta (66), coincidiendo con el criterio antes expuesto.

Si las mejoras en la finca han sido hechas por el arrendatario, no deben tenerse en cuenta para fijar el precio, ya que eran de su propiedad anteriormente y, en su caso, habrían sido indemnizadas si se hubiese resuelto el contrato vigente (67).

Son mejoras útiles aquellas que sin ser imprescindibles para conservar la finca aumentan su valor y la fertilidad de la tierra, como

(63) Artículo 6.º del Decreto de 17-12-54.

(64) Artículo 98-1 del Reglamento.

(65) Obra citada, página 120.

(66) Artículo 97-2.º del Reglamento.

(67) Artículo 22, Ley 15-3-35 y 22-5 del Reglamento.

obras de saneamiento, defensa, riego o cualquier otra que produzca un aumento de la producción de la finca o de su valor, correspondiendo a los Tribunales determinar éste, en el caso de no existir acuerdo entre las partes interesadas (68).

22.2. Tasación contradictoria.—En el caso de que la valoración de la finca se realice por tasación contradictoria tenemos que considerar que la opción por este sistema corresponde al arrendatario y que el arrendador sólo excepcionalmente puede solicitarla si previamente ha renunciado a su derecho a enervar el acceso (69). Esta tasación puede realizarse en primer término por mutuo acuerdo entre las partes y, en caso contrario, por tasación judicial, previo informe de los Servicios Agronómicos de la provincia (70).

Señala PAZ SUEIRO (71) que hasta el día 17 de julio de 1956 podía el arrendador exigir la tasación contradictoria en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.º de la Ley y 101-9 del Reglamento, en el plazo de treinta días a partir del momento en que el arrendatario le notifique su deseo de acceder a la propiedad. Asimismo distingue entre la elección del sistema por el arrendador o por el arrendatario, pero en realidad no existe ninguna diferencia entre quien haga uso del mismo, ya que el sistema de tasación debe de hacerse a través del procedimiento establecido en el artículo 51-4.º del Reglamento vigente.

Para efectuar la tasación se deberán tener en cuenta:

- a) Los rendimientos económicos de la finca, y
- b) Los precios medios de venta de otras fincas arrendadas, de la misma localidad y que tengan «características análogas».

Como puede observarse, del valor total de la finca parece debe deducirse el correspondiente al arrendamiento para obtener por diferencia el valor efectivo real del inmueble para su propietario en aquel momento.

A este precio deberán adicionarse los aprovechamientos no incluidos o las mejoras no comprendidas en la renta, en la forma que se ha indicado anteriormente.

(68) Artículo 20, Ley 15-3-35 y 20-3 y 5 del Reglamento.

(69) Artículo 5, Ley 15-7-54 y 101-10 del Reglamento.

(70) Artículo 101 del Reglamento.

(71) Obra citada, pág. 89.

22.3. Falta de pago.—Especial importancia tiene la falta de pago o consignación dentro de los plazos establecidos, ya que reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo establece la caducidad o el decaimiento del derecho de acceso (72).

La omisión del pago produce los siguientes efectos (73):

En relación con el arrendatario:

- a) En primer lugar perderá el derecho a adquirir la propiedad.
- b) Se resuelve inmediatamente su contrato de arrendamiento una vez vencido dicho plazo de pago, es decir, sin esperar al vencimiento de la prórroga legal establecida.
- c) El arrendatario vendrá, además, obligado en su caso a reembolsar al arrendador el importe de las costas del juicio en las que éste hubiese sido condenado.

En relación al arrendador:

El incumplimiento de lo convenido por parte del arrendatario le permite disponer libremente del predio para su cultivo directo o para arrendarlo a otro colono.

22.4. Pago de finca hipotecada.—Podemos considerar como un caso especial el de pagar el acceso a una finca sobre la que esté constituida una hipoteca, en cuyo caso no cabe duda de la aplicación del artículo 104 de la Ley Hipotecaria, así como del artículo 118, en el que se prevé la asunción por parte del comprador de la deuda del vendedor con la conformidad tácita o expresa del acreedor hipotecario.

En el caso de que el arrendatario retenga el precio de la hipoteca y ésta continuase siendo satisfecha a su vencimiento por el arrendador-propietario, no cabe duda de que éste se subroga en el lugar del acreedor hasta que el arrendatario reintegre el importe total retenido.

En este sentido se define SOTO NIETO (74) y PAZ SUEIRO (75) siguiendo el criterio de ROCA SASTRE (76) de que el artículo 118 de la Ley Hipotecaria referido a la compraventa es aplicable a todos los casos de transmisión onerosa del inmueble sujeto a garantía hipotecaria. Por nuestra parte, estamos totalmente de acuerdo y nos parece que el ejercicio del derecho de acceso es un caso claro de compraventa de fincas y al que es aplicable la legislación general sobre la materia.

(72) Sentencias de 30 de septiembre de 1954 y 18 de mayo de 1959, entre otras.

(73) Artículo 8 del Decreto 17-12-54 y 98-3 del Reglamento.

(74) Obra citada, página 461.

(75) Obra citada, página 125.

(76) Derecho Hipotecario. Barcelona, 1968, tomo IV, 1.ª, página 330 y siguientes.

En relación con la asunción de la hipoteca, resulta lo más aconsejable, dadas las características de esta compraventa y la conveniencia de finalizar cuanto antes el pago aplazado de la finca adquirida.

1.4.3. *Elementos formales*

Consideramos como elementos formales el preaviso al arrendador y el procedimiento establecido.

3.1. *Preaviso.*—El arrendatario tiene la obligación de notificar directamente al propietario o propietarios afectados su deseo de hacer uso del derecho de acceso a la propiedad (77).

Aun cuando en la ley creadora del derecho no se especifica de forma concreta la manera de hacer esta notificación, se encargó a los Ministerios de Justicia y Agricultura el desarrollo de la misma, habiéndose establecido posteriormente en Decreto de 17 de diciembre de 1954 que la notificación se efectúe por acta notarial, de forma que no quepa ninguna duda de la realidad de la notificación, como queda establecido en sentencia del Tribunal Supremo (78), por lo que, de acuerdo con lo especificado en dicha sentencia, cualquier otra notificación, incluso la realizada en acta judicial conciliatoria, carece de valor, ya que, conforme al artículo 4.º del Código Civil, son nulos los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley.

El valor de la notificación se resalta como consecuencia de la doctrina del Tribunal Supremo en relación con los arrendamientos urbanos que siguiendo a PAZ SUEIRO (79) creemos aplicables a nuestro caso.

Según las sentencias de 2 de julio de 1951 y 19 de enero de 1952, la notificación efectuada por el arrendatario de un local manifestando su decisión de traspasar tiene la categoría de un acto propio, que una vez realizado no puede dejarse sin efecto, sin el consentimiento del arrendador.

En el caso de ejercicio del derecho de acceso, la notificación al propietario inicia un proceso que no puede ya paralizarse, salvo que éste preste su conformidad en virtud de la posibilidad de renunciar que le concede el artículo 9 de la ley.

(77) Artículo 3.º, párrafo 1.º, Ley 15-7-54 y 96-1 del Reglamento.

(78) Sentencia de 11 de febrero de 1957.

(79) Obra citada, página 169.

31.1. Requisitos.—El preaviso de notificación tiene que reunir los siguientes requisitos (80):

1.º El propósito del arrendatario de acceder a la propiedad.

2.º El compromiso de cultivar directa y personalmente la finca por un plazo mínimo de seis años, conservando durante ese tiempo la propiedad. Se corresponde esta exigencia con el artículo 7.º de la Ley que impone tales obligaciones al arrendatario que adquiriese la propiedad, pudiendo el arrendador, en caso de incumplimiento, solicitar la anulación de la transmisión y disponer libremente de la finca.

3.º Debe especificarse si opta por el sistema de capitalización establecido en el párrafo primero del artículo 3.º de la Ley de 15 de julio de 1954, o si se acoge al de tasación contradictoria señalado en el párrafo segundo del artículo 5.º de la misma ley. Ahora bien, como el arrendador puede, dentro del plazo de dos años, contados a partir de la publicación de la Ley de 15 de julio de 1954, renunciar al derecho de enervar el acceso del arrendatario a la propiedad, pudiendo, en consecuencia, exigir que la fijación del precio se haga mediante tasación contradictoria, el último inciso del párrafo primero del artículo 5.º del Decreto dice que no habrá lugar a esta opción del arrendatario cuando el arrendador le hubiere notificado notarialmente con anterioridad su decisión de renunciar al derecho de enervar y de acogerse a la mencionada forma de tasación.

4.º Asimismo deberá expresarse en la notificación el compromiso de satisfacer al propietario, cuando fuese procedente, las cantidades que se previenen en el párrafo segundo del artículo 3.º y en el último del artículo 6.º de la Ley de 1954, referente a las mejoras útiles y a las indemnizaciones correspondientes a los aprovechamientos no principales reservados por el arrendador o a cualesquiera otros bienes no comprendidos en el arriendo.

La falta de uno de estos requisitos haría ineficaz la notificación, por lo que parece del mayor interés cumplimentarlos en todos sus extremos.

31.2. Representación del propietario.—Cuando el propietario es una persona física o jurídica con un domicilio claramente determinado, no surge ningún problema en cuanto a la notificación a realizar, más, en otros casos puede suscitarse dudas de importancia.

(80) Párrafo 6 del artículo 96 del Reglamento, y SOTO NIETO: Obra citada, pág. 432.

Cuando el arrendador sea una persona jurídica —que no constituya entidad de carácter público u oficial, pues en ese caso ni proceden prórrogas ni derecho de acceso— habrá que examinar en cada caso concreto quien ostenta la representación de la misma.

Tratándose de sociedades civiles, los artículos 1.669 y 1.697 del Código Civil contienen normas especiales sobre fincas, pactos y representación que habrá que tener muy en cuenta (81).

En el caso de copropiedad, si no tuviese ninguno de los condominios apoderamiento expreso de los restantes, ostentando su representación, la notificación deberá practicarse a todos los copropietarios; como dice GARCÍA GALÁN (82), «cuando el propietario sea una comunidad, la acción debe dirigirse necesariamente contra todos los condominos, puesto que a todos afectaría igualmente la pérdida del inmueble»; una vez hecha la notificación en forma, las decisiones que la comunidad adopte en orden a acceder o a enervar el derecho, o bien en cuanto al sistema a seguir para la determinación del precio o indemnización, etc., habrán de tener en cuenta las reglas que el Código Civil contiene en orden a la comunidad de bienes.

Puede suceder que cuando se intente acceder a la propiedad, sea desconocida la persona subrogada en los derechos del arrendador y a quien ha de dirigirse la notificación, en cuyo caso, y a fin de que el derecho del arrendatario no se vea decaído, podrá practicarse aquella por medio de edictos.

En el caso de propietario ausente en ignorado paradero y que no tuviese administrador de sus bienes, PAZ SUEIRO (83) se inclina por la designación de un defensor judicial que le represente con todas las facultades necesarias, hasta llegar a feliz término la transmisión solicitada. Este extremo nos parece que requiere alguna puntualización, ya que si existe un contrato de arrendamiento vigente y el arrendatario está abonando puntualmente la renta, no parece posible ese supuesto. Si no está al corriente en el pago de la renta no tiene derecho al uso del derecho de acceso, luego sólo cabe pensar en la posibilidad de que esté consignando las rentas en el juzgado a disposición del arrendador, en cuyo caso sí se podrá dar este supuesto.

Puede presentarse un caso de coincidencia del aviso del arrendatario con la notificación del arrendador recabando el cultivo directo y personal de la finca (84), en cuyo caso, por tener éste carácter pre-

(81) PAZ SUEIRO, página 176, obra citada.

(82) Obra citada, página 914.

(83) Obra citada, página 172.

(84) Artículo 95 del Reglamento.

ferente no da lugar a la tramitación del preaviso. Por el contrario, si este preaviso tiene fecha anterior, el propietario ha perdido su opción, y sólo tiene derecho a conservar la finca practicando el derecho de enervar el acceso a la propiedad, que se estudiará más adelante.

Tiene interés señalar que la notificación hecha cuando ya han empezado a correr esos seis meses no produce ningún efecto.

Es decir, que la notificación deberá hacerse dentro de los seis primeros meses del año agrícola correspondiente para que tenga validez.

3.2. *Procedimiento*.—Iniciado el procedimiento con la notificación del arrendatario, tenemos que considerar las siguientes fases:

- 1.º Preaviso del arrendatario.
- 2.º Contestación del arrendador.
 - 2.º 1. Expresa. Con avenencia, u optando por enervar el derecho de acceso.
 - 2.º 2. Tácita. Sin contestación —supone la renuncia al derecho de enervar.
- 3.º Pago del precio.
- 4.º Formalización de la transmisión y, en cualquier momento, del proceso.
- 5.º Contencioso.

Estudiado ya el primero en el punto anterior, pasamos a la contestación del arrendador, donde señalamos una primera fase voluntaria en la que una vez recibido el preaviso o notificación del colono, si al arrendador le constase el derecho que asiste a aquél para acceder a la propiedad y, por otra parte, no pretendiese enervarlo, lo más aconsejable es que se pongan inmediatamente de acuerdo ambas partes interesadas y que, sin más trámites ni gastos, convengan sobre el precio a satisfacer y den realidad al derecho del arrendatario, ya que, conforme al párrafo segundo del artículo 9.º de la ley, tienen prevalencia los pactos de los interesados sobre las normas legales; es voluntad de la ley, al decir de LAMO DE ESPINOSA, que «el diálogo precede a la acción» (85).

Las alternativas que podemos considerar son las siguientes:

- 1.ª El arrendador se aviene a consentir el acceso a la propiedad del arrendatario de forma expresa o tácita, no contestando a la notificación, y acepta la fórmula de valoración de la finca elegida por este, capitalización o tasación contradictoria.

(85) Obra citada, página 122.

Procede el paso a la fase siguiente del proceso pagando el precio dentro del plazo de tres meses a partir de la contestación o de cuatro en caso de silencio y formalizando la transmisión de la finca.

2.º El arrendador consiente el acceso, pero al renunciar a su derecho a enervar anticipadamente opta por la tasación contradictoria. Este acuerdo deberá notificarse notarialmente al arrendatario dentro de los treinta días siguientes al de la fecha en que éste la hubiera manifestado, por medio de notario, su propósito de acceder. Este derecho se pudo ejercitar hasta el día 17 de julio de 1956 por el arrendador, por lo que de no haber hecho uso del mismo ha decaído su posibilidad de ejercicio, por caducidad (86).

3.º El arrendador desea hacer uso de su derecho a enervar el acceso. Estudiaremos con detalle el ejercicio de este derecho en el capítulo siguiente al tratar del derecho de enervar.

4.º El propietario se opone al deseo del arrendatario por considerar que no reúne los requisitos que exige la ley. Entendemos, coincidiendo con GARCÍA GALÁN y RODRÍGUEZ SOLANO (87), que debe obtener una declaración judicial que le reconozca este derecho a través del procedimiento establecido en la disposición transitoria 3.ª A, norma 3.ª de la Ley de junio de 1940, dado que se trata de un juicio declarativo en materia de arrendamientos rústicos. En este caso, y para evitar las consecuencias desfavorables que pudiesen sobrevenir, parece aconsejable consignar el valor de la finca obtenido por capitalización, aun cuando se hubiese optado por el sistema de tasación contradictoria.

32.1. Contencioso.—El precio del acceso deberá ser pagado al propietario en los plazos antes señalados y en caso de no aceptar el pago se deberá consignar en el Juzgado el valor obtenido por capitalización y entablar la demanda correspondiente en el plazo máximo de un mes, acompañando a la misma el testimonio de la consignación.

Este juicio puede tratar de fijar las siguientes cantidades:

- a) El importe de la capitalización de la renta.
- b) Tasación contradictoria judicial del valor de la finca.
- c) Importe de las mejoras a abonar.
- d) Importe de los aprovechamientos no principales, o a bienes no comprendidos en el arriendo.

(86) Artículo 5.º, Ley de 15 de julio de 1954.

(87) Consideraciones sobre la Ley de 15 de julio de 1954. REAS núm. 8, 1954, página 41.

- e) El valor a rebajar de las cargas o hipotecas que pesan sobre la finca, etc.

El precio fijado en esta forma deberá ser abonado dentro de los dos meses siguientes al que quede firme la sentencia.

Por último, vamos a considerar el procedimiento contencioso que debe seguirse a falta de convenio entre las partes y que está recogido en el Decreto de 17 de diciembre de 1954 y el Reglamento de 24 de abril de 1959 —artículos 106 a 109— que atribuyen la competencia al juez de 1.ª Instancia del lugar donde esté enclavada la finca o la mayor parte de ella.

El procedimiento a seguir creemos que es el general sobre arrendamientos rústicos antes indicado, siendo preceptiva la intervención del letrado y prohibiendo la acumulación de acciones.

Previa a la demanda es preceptivo un intento de avenencia ante la Hermandad Sindical de Labradores y el juez, tiene amplias facultades para impulsar el proceso que tiene señalados plazos muy breves.

Cabe recurso de apelación ante la Audiencia Territorial, cuando la cuantía litigiosa exceda de 100.000 pesetas y de revisión ante el Tribunal Supremo (Sala 6.ª) cuando exceda de 300.000 pesetas en la forma y por las causas establecidas con carácter general para los arrendamientos rústicos.

32.2. Formalización de la transmisión.—Pasamos a estudiar la formalización de la transmisión que a falta de norma específica que la regule entendemos puede realizarse por cualquier medio admisible de Derecho. I. SERRANO (88) considera el medio idóneo un acta notarial de notoriedad como fórmula, la más garantizada de constatación de hechos, debiendo inscribir este acta posteriormente en el Registro de la Propiedad.

SOTO NIETO (89) se inclina por la forma escrita a través de escritura pública o en su defecto actuando el juez de oficio para suplir la voluntad rebelde del propietario.

PAZ SUEIRO (90) se lamenta de la falta de una disposición similar al artículo 26 de la Ley de 31 de diciembre de 1945 sobre inscripción, división y redención de censos en Cataluña que requiere la formalización en escritura pública.

Estamos solamente de acuerdo con la conveniencia de estos re-

(88) Obra citada, pág. 819.

(89) Obra citada, página 453.

(90) Obra citada, página 128.

quisitos formales, pero, en nuestra opinión, es suficiente el convenio de las partes y la entrega del precio y de la cosa. Las sentencias de 29 de noviembre de 1950, de 4 de marzo de 1952, etc., especifican sobre la interpretación de los artículos 1.278, 1.279 y 1.280 del Código Civil, que la falta de forma no priva al contrato de eficacia cuando es cumplimentado por las partes, antes de elevarlo a escritura pública. «Aún cuando se entienda que el artículo 1.280 no contradice, ni siquiera como excepción, la norma general del artículo 1.278, es indudable la importancia del requisito de la forma escrita «ad probationem» (91). Por ello a sensu contrario, es válida y eficaz la transmisión efectuada.

1.5. PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE ACCESO

El arrendatario puede ejercitar el derecho de acceso durante todo el tiempo de la prórroga establecida en el artículo 1.º para contratos de arrendamiento protegidos (92), es decir, desde el día 1.º de octubre de 1954 hasta que finalice la prórroga (93), existiendo únicamente la exigencia de avisar al arrendador como mínimo con seis meses de antelación al término del año agrícola correspondiente.

Este plazo que concede la ley es un plazo que produce la caducidad del derecho por su falta de ejercicio. No juega aquí la prescripción, ya que no existe un derecho nacido contra el que se puede oponer otro, sino que, durante este plazo que se concede, la acción puede nacer y de no usarse, caduca, sin que pueda volver a invocarse por las partes. Este derecho, como todos los contenidos en esta ley, tiene un carácter estrictamente civil en su regulación.

Siguiendo a SOTO NIETO (94), tendremos que matizar que aunque se dice que el arrendatario podrá acceder al dominio durante «todo el tiempo de la prórroga», ello no es del todo exacto por dos motivos: en primer lugar por la limitación que para determinados arrendamientos supone lo establecido en la Disposición Final del Decreto citado (95) cuando dice que «la vigencia de las disposiciones de la citada ley de 1954, normativas del derecho de acceso a la propiedad y del enervamiento de éste, queda diferida hasta 1.º de octubre de 1956 cuando se trata de fincas cuya superficie no sea superior a doscientas

(91) Sentencia de 17 de enero de 1950.

(92) Artículo 3.º, párrafo 1.º, Ley de 15 de julio de 1954.

(93) Como máximo doce años para los contratos con renta inferior a 5 Qm. de trigo. Artículo 1-1.º, Ley 15-7-54.

(94) Obra citada, página 454.

(95) Decreto de 17-12-54.

áreas, computándose a tal efecto, como cuatro áreas cada una de las que fueren de regadío», o sea, que a los arriendos de predios de superficie igual o inferior a doscientas áreas en secano o a cincuenta en regadío, hasta 1.º de octubre de 1956 no les serán aplicables las disposiciones que regulan el derecho de acceso al dominio y su enervamiento; dado que la renta de estos arrendamientos generalmente guardará correspondencia con la extensión superficial, y que la duración de las nuevas prórrogas es tanto mayor cuanto menor es el canon, este aplazamiento del derecho de acceder no supondrá sensible desigualdad con los restantes arriendos.

El otro motivo por el que juzgábamos inexacta la expresión legal de posibilidad de acceso durante todo el tiempo de la prórroga es el de que, debiendo preavisar el colono su propósito, como después veremos, con una antelación de seis meses al término del año agrícola, en el último año de la prórroga sólo durante los primeros meses de ese año podrá solicitar el acceso, pues transcurridos los mismos, ya habrán caducado sus posibilidades de acceder, teniendo tan sólo, caso de que se den los supuestos necesarios, la posibilidad excepcional que el artículo 14 de la ley concibe, y a que más adelante aludiremos.

El concepto «año agrícola» depende de la costumbre local y no tiene un valor uniforme para todo el territorio, ya que depende del clima, clase de cultivo, etc. Sin embargo, podemos señalar que uno de los más frecuentes es el que se inicia el 1 de noviembre y dura hasta el 31 de octubre siguiente (96).

2. DERECHO DEL PROPIETARIO A ENERVAR EL ACCESO A LA PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO

2.1. INTRODUCCIÓN

La contrapartida del derecho creado por esta ley a favor del arrendatario para acceder a la propiedad del inmueble arrendado consiste precisamente en la posibilidad que se otorga al arrendador para anular este derecho oponiéndose al ejercicio de la facultad anterior y resolviendo el contrato de arrendamiento con objeto de disfrutar de la finca en cultivo directo una vez transcurridos los dos años

(96) CASAS MERCADÉ: "Arrendamientos sobre finca rústica". Barcelona, 1965, página 566.

agrícolas siguientes y pagando una indemnización al arrendatario en la cuantía establecida en la ley citada (97).

Por consiguiente, el derecho de enervar consiste, por una parte, en la facultad que se concede al propietario de la finca para conservar su dominio y, por otra, en la facultad de recuperar la posesión directa de la finca extinguiendo el contrato de arrendamiento para disponer de la finca arrendada, que deberá precisamente ser cultivada directamente por el arrendador durante los seis años siguientes (98).

2.2. NATURALEZA JURÍDICA

El fundamento jurídico de este derecho consiste en el reconocimiento de la realidad existente en el medio rural de que el arrendamiento rústico tiende a convertirse en la práctica en un verdadero derecho real limitado, como consecuencia del cual el valor de una finca arrendada en el mercado, a efectos de compraventa, consta de dos partes, de las cuales una es del propietario y otra del arrendatario, siendo frecuentes las transacciones de tierras en las que aparecen de un lado el arrendador y arrendatario y por otro el comprador, distribuyéndose los dos primeros el precio satisfecho por éste y entregando la finca libre de la carga que supone el arrendamiento existente (GARCÍA GALÁN y RODRÍGUEZ SOLANO) (99).

SERRANO (100) sostiene que este derecho es similar al de rescate del local de negocios que exige el pago de una indemnización al comerciante y en este caso esta indemnización se valora en un importe comprendido entre el 15 y el 50 por 100 de la valoración del acceso a la propiedad, en función del momento del pago, de la situación de la finca y de la situación económica del arrendador.

PAZ SUEIRO (101) lo considera como un derecho subjetivo del propietario para extinguir el derecho de acceso y el arrendamiento uniendo el dominio directo y el útil como consecuencia de la «elasticidad» del derecho de propiedad. Produce también el efecto constitutivo de crear la obligación del propietario de cultivar la finca directamente por un período de seis años.

En nuestra opinión, y como consecuencia de la doble finalidad que persigue, el derecho de enervar el acceso a la propiedad tiene una na-

(97) Artículo 3.º, Ley de 15 de julio de 1954 y 101 del Reglamento.

(98) Artículo 3.º, párrafo 3.º, Ley de 15 de julio de 1954 y artículo 101 del Reglamento.

(99) Obra citada, página 29.

(100) Obra citada, página 822.

(101) Obra citada, página 212.

turaliza jurídica indefinible, ya que, por una parte, el hecho de dejar sin efecto el acceso es sólo una excepción al mismo, pero en cuanto a la recuperación del inmueble, supone una acción de desahucio que no puede realizarse en cualquier momento y queda supeditada, en cuanto a su ejercicio, al instante en que el arrendatario quiera conseguir la propiedad de la finca.

Este derecho, según la sentencia del Tribunal Supremo (102), puede supeditarse por el propietario a que tenga efectividad el derecho de acceso a la propiedad, incoado por el arrendatario por el cumplimiento de los requisitos que lo hacen viable.

2.2.1. *Análisis del concepto*

En realidad, el derecho de enervar es la facultad que tiene el propietario de la tierra, igual que lo tiene el titular del dominio de cualquier otro bien, de rechazar una oferta de compra que le hace un tercero, en este caso el arrendatario, advirtiéndole que si insiste en su deseo de adquirir la finca se verá en la necesidad de resolver el arriendo abonándole la indemnización correspondiente.

No obstante el ampuloso lenguaje que se utiliza en estas normas, no vemos claro cómo se crea un nuevo derecho en la figura del «enervamiento». Nadie está obligado a vender un bien de su propiedad si no lo desea (y no media el interés y medidas de derecho público) y éste es el caso del llamado derecho de enervar. La negativa a vender que puede dar lugar a que el arrendatario esté conforme o que quiera insistir en su oferta. En el primer caso, la situación sigue igual que antes, y en el segundo, lo que el arrendatario realmente desea es la rescisión del contrato y el percibo de la indemnización correspondiente. Además, surge la obligación, teórica, del cultivo directo (no el personal) de la tierra por el propietario durante seis años, que parece tiene un carácter sancionador por no haber querido ceder la propiedad de la finca al arrendatario.

Como vemos, cuando el propietario hace uso de su derecho a enervar el derecho de acceso del arrendatario, lo que hace es rechazar una oferta de compra, porque no le interesa vender en ese momento o porque no está conforme con las condiciones. No nos importa a efectos de nuestro análisis. Y entonces la ley le sanciona por no querer vender y le obliga a resolver el contrato de arrendamiento y cultivar directamente la tierra durante seis años, pero sólo en el caso de que el arren-

(102) Sentencia de 18 de mayo de 1959.

datario lo exija o él quiera hacerlo, porque si los dos están conformes la situación sigue igual que antes de iniciarse el procedimiento.

Por ello, nos inclinamos a pensar que no existe un nuevo derecho, sino la facultad del propietario de conservar su dominio ante una oferta que no le interesa. El posible desahucio parece que será una nueva facultad que se concede al arrendador por si el arrendatario insiste en su pretensión de acceder a la propiedad. Sin embargo, seguiremos utilizando el concepto de derecho a enervar para usar los conceptos y lenguaje habituales de los estudiosos de este tema y de las normas que lo regulan.

2.3. CONTENIDO

2.3.1. *Elementos personales*

1.1. *Sujeto activo.*—El sujeto activo de este derecho es el propietario, persona física o jurídica, considerando como tal al que tiene la facultad de disposición de la finca, cualquiera que sea la fecha de su adquisición (103).

En el caso de que la finca pertenezca a dos o más propietarios con porción individualizada sobre la misma, parece que el derecho de enervar corresponderá a todos los propietarios conjuntamente, excepto en el caso de que sean fincas perfectamente diferenciadas y con contrato de arrendamiento separado, en que creemos se podrá hacer uso del derecho por separado sin contar con los demás propietarios y aun cuando éstos no hagan uso de este derecho.

Por el contrario, si la propiedad pertenece en proindiviso a varios dueños, teniendo en cuenta que se trata de acción que lleva consigo no sólo el retorno de la propiedad del inmueble, sino que obliga al pago de una indemnización importante en relación con el valor de la finca, y obliga al cultivo directo de la finca, parece que un comunero solo no puede llevarlo a cabo por sí mismo si no es mediante la autorización de la mayoría de los partícipes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 del Código Civil.

Ahora bien, si un condueño quiere impedir el acceso abonando él solo la indemnización correspondiente, parece posible, de acuerdo con la interpretación jurisprudencial existente, que esté legitimado para hacerlo teniendo siempre en cuenta que se trata de recabar la finca para cultivarla directamente.

(103) Artículos 101, 104, 105, 106 y 107 del Reglamento.

En contra de esta opinión PAZ SUEIRO (104) sostiene que no es posible un enervamiento parcial, por ser incompatible el cultivo «directo» de la parcela como propietario con el cultivo «personal y directo» que le corresponde como arrendatario. No entendemos bien esta imposibilidad, ya que la ley lo que pretende siempre que sea posible es, en primer término, el cultivo directo y personal y, si esto no es posible, el cultivo directo, por lo que al acceder el arrendatario a propietario en comunidad tendrá la obligación de arrendatario que sería prioritaria sobre la de propietario de segundo grado. Por otra parte, parece posible la existencia en la misma persona de la cualidad de copropietario y arrendatario (105), por lo que no debería existir ninguna dificultad en pasar de arrendatario a copropietario.

1.2. *Sujeto pasivo.*—El sujeto pasivo de este derecho será siempre el arrendatario que haya notificado, en la forma establecida, al propietario su deseo de acceder a la propiedad de la finca arrendada (106).

En el supuesto de que el inmueble esté siendo explotado de forma solidaria por varios arrendatarios, el derecho de enervar la acción deberá ejercitarse contra todos ellos para no romper la unidad del contrato, aunque el propietario cumplirá suficientemente con dirigirse contra la persona que le hubiese hecho la notificación notarial previa al acceso a la propiedad (GARCÍA GALÁN y RODRÍGUEZ SOLANO) (107). Sin embargo, al poder provocar esta acción la resolución del contrato, parece que lo adecuado sería dirigirla contra los titulares del arrendamiento conjuntamente para que tengan ocasión de defender la posible lesión de sus intereses.

2.3.2. *Elementos reales*

Consideramos como elementos reales de este derecho de enervar, la finca y el precio.

2.1. *Finca.*—Esta acción tiene que recaer sobre la totalidad de la finca cuya propiedad pretende adquirir el arrendatario que haya realizado la notificación sin que sea posible separarla en parcelas determinadas, ya que no puede romperse la unidad contractual, ni permitirse que la acción de acceso a la propiedad se reduzca a una parte improductiva o de explotación antieconómica del inmueble arrendado, con el consiguiente perjuicio para el cultivo.

(104) Obra citada, pág. 217.

(105) Sentencias de 2 de julio de 1926 y 14 de marzo de 1953.

(106) Artículo 10, Decreto 17 de diciembre de 1954 y artículo 101-2 del Reglamento.

(107) Obra citada, página 47.

La única consideración que podemos hacer es que a efectos de este derecho las fincas se clasifican en: de regadío, enclavadas en zonas húmedas; o de secano, sin que existan normas para considerarlas de cada clase, por lo que entendemos que serán los Servicios Agrónomos los que tendrán que definir la calidad de la finca en caso de falta de acuerdo, previa petición del juez, al que corresponderá la decisión.

Siguiendo el criterio de PAZ SUEIRO (108) nos remitimos a lo dicho en el derecho de acceso por tratarse de la misma base física de ejercicio de un derecho.

2.2. *Precio*.—En opinión de PAZ SUEIRO (109), el precio o indemnización que debe satisfacer el propietario debía corresponder a dos conceptos distintos; el primero sería la valoración de la extinción del derecho de acceso y el segundo la indemnización por la extinción del contrato de arrendamiento.

La primera sería invariable en su cuantía y la segunda descendente en función del tiempo que le quede de vida al contrato de arrendamiento.

Sin embargo, al no distinguir entre estos conceptos y hablar únicamente de una única indemnización, debemos entender que el legislador ha querido simplificar los conceptos unificando los dos en una cuantía, o quizá que no concede ninguna indemnización por la pérdida del derecho de acceso y sí únicamente por la resolución del contrato, modulándose en función del tiempo transcurrido en la prórroga legal.

Esta indemnización será independiente de cualquier otra que por mejoras o labores realizadas fuera procedente en aplicación de la legislación general de arrendamientos rústicos (110). Esta aclaración, aún cuando podía considerarse innecesaria, refleja la especial consideración que quiere darse a la misma.

Esta indemnización que el propietario debe pagar al arrendatario oscila entre el 25 y 50 por 100 de la cantidad que por capitalización de la renta debería satisfacer el arrendatario para ejercer el derecho de acceso a la propiedad.

Cuando el arrendatario ejercite su derecho de acceso a la propiedad durante el primer año de la primera prórroga legal, es decir, de 1.º de octubre de 1954 al 30 de septiembre de 1955, será esta canti-

(108) Obra citada, página 218.

(109) Obra citada, página 218.

(110) Artículo 101, párrafo 8 del Reglamento.

dad equivalente al 50, al 45 o al 40 por 100 del importe que el arrendatario deba satisfacer para la adquisición de la finca, según se trate de finca enclavada en zona de regadío, húmeda o de secano. La falta de precisión de esta norma ha sido comentada por todos los tratadistas que la han estudiada (111).

Si se hace uso de este derecho durante el segundo o sucesivos años de las prórrogas, es decir, después de 1.º de octubre de 1955, esta indemnización se rebajará en función de los años retrasados, según el cociente que resulte de dividir el 25, 20 ó 15 por 100 (fincas de regadío, húmedas o de secano) por el número de años de la prórroga, menos uno, que corresponda al arrendamiento, multiplicando el cociente antes obtenido por el número de años retrasados, del valor total de la finca (112).

Este sistema de valorar la indemnización parte siempre de un mínimo, el 25 por 100 para regadío o el 10 por 100 para secano, que habrá que pagar siempre al arrendatario cuando se rescinda el arrendamiento, aunque sólo quede un año de prórroga. En opinión de CASAS MERCADÉ (113), es posible continuar deduciendo después de la primera prórroga legal, pero en cualquier caso el año último del arriendo siempre queda para pagar la cantidad antes indicada. Aun cuando no existe ningún indicio ni otro antecedente que consultar podríamos pensar que era una valoración por la pérdida del derecho de acceso, siendo la parte fraccionable la que correspondería al ejercicio del arriendo, o también en un especial sistema de valoración que atribuya su valor mínimo a la indemnización por la rescisión del contrato en el último año de su vigencia y que lo va aumentando anualmente hasta el tope máximo del 50, 40 ó 25 por 100 antes señalado cuando se ejerce en el primer año de vigencia de la prórroga. Por nuestra parte nos inclinamos a pensar en esta segunda alternativa que nos parece coherente con las disposiciones dictadas para indemnizar la resolución de los arrendamientos de aprovechamientos ganaderos o forestales, etc., en el mismo reglamento.

(111) SOTO NIETO: Obra citada, página 510. GARCÍA ROYO: Obra citada, página 402. PAZ SUEIRO: Obra citada, página 220.

(112) SOTO NIETO utiliza la fórmula $d = \frac{pt}{100} : (a - 1)$, siendo d la deducción por año, p el precio de acceso, t el tanto por ciento y a el número de años de la prórroga (obra citada, pág. 511).

(113) CASAS MERCADÉ: Obra citada, página 589

22.1. Excepciones.—Sin embargo, por excepción y como una medida a favor del pequeño propietario sin otros recursos, en el caso de que el arrendador no tuviese por todos los conceptos ingresos anuales superiores al importe de 40 Qm. de trigo en el momento que tenga que hacer uso de su derecho de enervar, la indemnización será siempre equivalente al 25 por 100 de la cantidad que el arrendatario debería pagar para hacerse dueño del inmueble. Esta misma cuantía es la señalada cuando se trata de fincas en las que existen edificaciones habitables que se hubiese reservado el propietario, respecto de las parcelas arrendadas que lindan directamente con los edificios (114).

Es curioso señalar que PAZ SUEIRO (115) emplea el término de propietario protegido para señalar estos casos, recogiendo las ideas ya expuestas por GARCÍA ROYO (116), que destaca que para determinar los ingresos deben de tenerse en cuenta tan sólo los del arrendador, prescindiendo de los que tengan los familiares que convivan con él. También surge el problema de especificar qué período anual debe de computarse a estos efectos partiendo del momento de enervar (GARCÍA ROYO (117) y SOTO NIETO (118)) que recoge PAZ SUEIRO (119) que distingue entre año natural, año agrícola y año anterior al día de enervamiento, inclinándose por esta última alternativa. En nuestra opinión, se trata de un beneficio que la ley otorga al propietario que no posee bienes de fortuna habitualmente y en ese sentido puede servir cualquier período, siempre que no haya existido un cambio en su situación por haber venido a mejor fortuna, circunstancia que sólo podrá apreciar discrecionalmente la autoridad judicial. Otra interpretación creemos que nos llevaría a provocar la transmisión a terceros de sus bienes para simular pobreza en el período a considerar, con el consiguiente fraude al arrendatario.

Entendemos que las cantidades que el arrendatario debe abonar para la adquisición de la finca arrendada por razón de mejoras útiles y el valor de bienes no comprendidos en el contrato, no juegan al efecto de determinar la indemnización que debe abonar el propietario al arrendatario, pues tales sumas no encajan en lo que puede considerarse valor de la finca a efectos del uso de este derecho (120).

(114) Artículo 101-4d del Reglamento.

(115) Obra citada, página 222.

(116) Obra citada, página 402.

(117) Obra citada, página 403.

(118) Obra citada, página 516.

(119) Obra citada, página 224.

(120) Artículo 97 del Reglamento.

22.2. Pago de la renta.—Una vez ejercitado el derecho y durante los dos años de prórroga del contrato el arrendatario tendrá que abonar la renta al arrendador en los plazos contractuales, sin que se puedan compensar estas sumas con las que corresponde pagar en concepto de indemnización que no son todavía obligaciones exigibles y son independientes, además, el derecho a enervar y la relación contractual arrendaticia que pervive todavía durante dos años más (121).

Entendemos que esta permanencia de dos años sólo procede en el caso de que el contrato de arrendamiento tenga un período de vigencia superior, bien por su contenido o por la aplicación de una prórroga legal, ya que de finalizar este plazo no creemos que pueda ampliarse su vigencia por este precepto.

En caso de que no exista conformidad en la fijación del precio y no hubiese recaído sentencia dentro de los dos años, el propietario tiene la obligación de consignar en el Juzgado una suma equivalente al 50 por 100, en el plazo de los tres meses siguientes, del resultado de la capitalización de la renta, de la cual será entregada una mitad al arrendatario que estará obligado a abandonar la finca y cuando recaiga sentencia firme sobre el ejercicio del derecho de enervar, el arrendatario puede exigir que se le complete el pago del importe total de la indemnización que judicialmente se fije (122).

El propietario o, en su caso, el Juzgado tiene la facultad de deducir las rentas vencidas y no satisfechas por el arrendatario, con objeto de evitar otro juicio posterior para reclamar este importe, permitiendo deducirlas de la indemnización que tiene que percibir el arrendador (123).

2.3.3. Elementos formales

Consideramos como elementos formales del derecho de enervar la notificación al arrendatario y el procedimiento que debe seguirse para conseguir sus objetivos.

3.1. *Notificación.*—Ante el silencio de la ley sobre los requisitos que debe cumplir la notificación, el Reglamento especifica que esta notificación deberá realizarse necesariamente a través de notario (124), con objeto de evitar los grandes inconvenientes que produciría en la

(121) Artículo 13, Decreto 17 de diciembre de 1954 y 101-5 del Reglamento.

(122) Artículo 101, párrafo 5b del Reglamento.

(123) Artículo 13, Decreto 17 de diciembre de 1954 y 101-2 del Reglamento.

(124) Artículo 10, Decreto 17 de diciembre de 1954 y 101-2 del Reglamento.

práctica de las relaciones jurídicas entre los propietarios y arrendatarios cualquier otro sistema de notificación, privando de validez incluso a la notificación realizada en acto conciliatorio (125).

Es interesante señalar la gran importancia que tiene el precisar el momento de la notificación, ya que en distintas ocasiones se resalta que para el ejercicio de los derechos se tendrá en cuenta únicamente el momento de la notificación, sin que sea posible otorgar validez a cualquier otro sistema que dé conocimiento a los interesados afectados.

La notificación deberá contener, o bien la conformidad con la cesión de la finca o, por el contrario, la comunicación de que se va a ejercer el derecho de enervar.

Como antes indicamos, en el caso de abstenerse de contestar a la notificación del arrendatario, se entiende que renuncia a su derecho de enervar, por presunción legal de su intención a falta de manifestación expresa.

La notificación deberá hacerse al arrendatario o arrendatarios que hayan notificado su deseo de acceder a la propiedad y precisamente en el lugar de su residencia.

En el caso de una pluralidad de arrendatarios que quieran acceder a la propiedad, la notificación debe hacerse, en opinión de SOTO NIETO (126), a todos aquéllos individualmente, a menos que uno de ellos tenga la representación de la comunidad. Opina este autor que, en este supuesto, la forma más adecuada será la del acto conciliatorio, ya que de esta forma se podría verificar la notificación en un solo acto, con el consiguiente ahorro de tiempo, pero aún reconociendo estas ventajas no cabe duda que el legislador ha impuesto precisamente, y como forma exclusiva, la notificación notarial para este acto.

En opinión de CASAS MERCADÉ (127), la notificación no puede ser condicionada ni subsidiaria, por lo que resultará nula siempre que no se limite a la aceptación pura y simple de las condiciones expuestas por el arrendatario. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 1959 sostiene que ninguna disposición se opone a que el arrendador supedite la facultad de enervar a que el derecho de acceso tenga efectividad por el cumplimiento de los requisitos que lo hacen viable, por lo que, a nuestro juicio, esta notificación al arrendatario, optando por enervar, puede efectuarse de forma

(125) Artículo 101 del Reglamento, párrafo 2.º

(126) Obra citada, página 506.

(127) Obra citada, página 586.

condicionada, y asimismo puede condicionarse su ejercicio en el caso de una demanda contenciosa (128).

3.2. *Procedimiento.*—Si el derecho de enervar prospera, el contrato de arrendamiento se resuelve al finalizar los dos años agrícolas siguientes al año de la notificación del arrendador.

Por consiguiente, para que el contrato se extinga, es necesario:

- 1.º Que transcurra el año agrícola en que se lleva a cabo la notificación.
- 2.º Que una vez transcurrido este año, pasen dos años agrícolas más, y
- 3.º Que el arrendatario haya percibido la indemnización.

Cumplidos estos tres requisitos, el arrendador puede recuperar la posesión efectiva de la finca, expulsando al arrendatario en el caso de que se niegue a abandonar la finca (129).

Esquemáticamente, el procedimiento puede sintetizarse en la forma siguiente:

- 1.º Presupuesto procesal. Preaviso del arrendatario.
- 2.º Notificación notarial comunicando el propósito de enervar el acceso a la propiedad.
- 3.º Conformidad del arrendatario.
- 4.º Pago de la indemnización.
- 5.º Recuperación de la finca para su cultivo directo.
- 6.º Contencioso —en cualquier momento del trámite—, bien para calificar la finca o para determinar la cuantía de la indemnización.

Es obligación del arrendador cultivar en forma directa la finca durante un plazo mínimo de seis años. Se señala la diferencia de que en tanto que el arrendatario debe cultivar en forma directa y personal, el arrendador únicamente está obligado moralmente a no transmitir la finca, puesto que debe cultivarla en forma directa, pero al no estar expresamente prohibido creemos que subsisten estas obligaciones en caso de transmisión del dominio.

Aun cuando no está expresamente indicado en las normas legales, no cabe duda, a nuestro juicio, de la posibilidad de transmitir la propiedad, confirmada por la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de

(128) PAZ SUEIRO: Obra citada, página 233.

(129) Artículo 101 del Reglamento.

mayo de 1947 que señala no existe disposición legal alguna que impida al arrendador que ha reclamado la finca para su cultivo directo, enajenarla, debiendo el adquirente continuar el cultivo directo.

El incumplimiento de estas obligaciones o del pago de la indemnización origina la pérdida del derecho, salvo acuerdo en contra de los interesados, es decir, que el incumplimiento por parte del propietario de estas normas origina lógicamente la pérdida del derecho de enervar.

Tiene particular interés el incumplimiento del pago de la indemnización convenida entre las partes o fijada por los Tribunales.

Como antes hemos indicado, el arrendador paga directamente al arrendatario o consigna el 50 por 100 de la capitalización de la renta en el Juzgado, pero si permanece inactivo y transcurren los plazos señalados sin entablar la demanda, pierde la opción al ejercicio de su derecho, volviendo el arrendatario a poder ejercer su derecho de acceso a la propiedad, aún cuando se hayan extinguido ya todas las prórrogas legales del contrato existentes sobre la finca (130). Asimismo se le impone al arrendador la sanción de reembolsar en su caso al arrendatario el importe de las costas del juicio en que hubiere sido condenado, al objeto de fijar la indemnización.

Las normas sobre competencia judicial para conocer los pleitos que se promuevan sobre este tema, corresponderá en todo caso, y cualquiera que fuese la cuantía litigiosa, al juez de 1.ª Instancia del lugar donde esté enclavada la finca arrendada, o la mayor parte de ella (131), debiendo seguirse el procedimiento ordinario establecido en materia arrendaticia rústica especial, con las siguientes peculiaridades:

- 1.º Deberá unirse a la demanda certificado de intento de avenencia celebrado ante la Hermandad Sindical de Labradores del lugar donde esté enclavada la finca.
- 2.º Es preceptiva la intervención de letrado.
- 3.º El juez podrá acordar en cualquier momento que se subsanen los defectos de capacidad procesal dentro del plazo máximo de tres días.
- 4.º Los plazos de contestación y sentencia se reducen notablemente y, por último, se deberá reclamar de oficio el correspondiente informe de los Servicios Agronómicos de la provincia.

(130) Artículo 101-7 del Reglamento.

(131) Artículo 106 del Reglamento.

No obstante, esta minuciosa regulación del tema, aún siendo de naturaleza francamente litigiosa por la dificultad de llegar a un acuerdo entre el propietario y el arrendatario en cuestiones tan delicadas como la valoración de la finca, mejoras efectuadas y aprovechamientos accesorios no comprendidos en el contrato, no existe casi jurisprudencia, por lo que creemos que el uso que se ha hecho de este derecho ha debido ser muy restringido, consecuencia lógica de la poca extensión que ha tenido el acceso a la propiedad, por este camino, de los arrendamientos rústicos especialmente protegidos (132).

2.4. PLAZO

Aun cuando la ley que instituyó este derecho no fijaba plazo alguno para el ejercicio del mismo, éste ha sido fijado en el Reglamento correspondiente que establecía que dentro del mes siguiente a la notificación del arrendatario manifestando su propósito de obtener el acceso a la propiedad, el propietario deberá comunicar notarialmente si acepta el acceso o si, por el contrario, desea enervar este derecho.

Si dentro de este plazo de un mes el arrendador no hiciese ninguna manifestación, se entenderá que renuncia a su derecho de enervar el acceso (133).

Como se observa, la conformidad del propietario puede manifestarse de forma expresa o tácita y el plazo de un mes establecido se inicia siempre a partir del momento en que el arrendatario le comunica su deseo de adquirir la finca. Parece normal que una vez formulada la oferta de compra por el arrendatario se obligue al propietario a manifestarse sobre su postura afirmativa o negativa y un mes parece suficiente. La ley nos da un supuesto de valoración del silencio que se interpreta como de conformidad con la oferta de compra. Nos surge la duda si el silencio se produce por causa de fuerza mayor, enfermedad grave, etc., y la manifestación se produce después de transcurrido el plazo. Creemos que es un caso de interpretación judicial, aunque en nuestra opinión no debería de aceptarse la aceptación tácita, ya que las presunciones admiten siempre la prueba en contra.

Existe un caso especial, limitado en el tiempo, en el que el arrendador podía manifestar su deseo de renunciar al derecho de enervar anticipándose a la notificación que debe hacer el arrendatario y sin saber todavía si éste desea adquirir el inmueble (134). Como contra-

(132) CASAS MERCADÉ: Obra citada, página 561.

(133) Artículo 10 del Decreto de 17 de diciembre de 1954 y 101-2 del Reglamento.

(134) Artículo 5, Ley de 15 de julio de 1954 y 101-10 del Reglamento.

partida de esta renuncia, la ley le concede el derecho de exigir que la fijación del precio de la finca se realice mediante tasación contradictoria en cualquier momento en que el arrendatario desee hacer uso de su derecho de acceso a la propiedad.

Esta fórmula de la tasación contradictoria es, en general, más ventajosa para el propietario, ya que permite tener en cuenta los rendimientos de la finca y el precio de venta en el mercado local.

Esta renuncia, que debió formularse siempre antes del día 17 de julio de 1956, debería notificarse notarialmente al arrendatario, por lo que, de no haberse hecho en este plazo, ya no puede hacer uso de este derecho de opción.

2.4.1. *Plazo para el pago de la indemnización*

Un plazo importante es el del pago de la indemnización que deberá hacerse dentro de los tres últimos meses del segundo de los años agrícolas de la prórroga. En cualquier caso, será requisito previo para que el arrendatario entregue las fincas, que le sea satisfecha la indemnización. SOTO NIETO (135) señala que aún cuando se haya llegado a un acuerdo entre las partes y no se indique nada en las normas vigentes, no cabe duda de que el deber del propietario será pagar la indemnización dentro de los tres últimos meses señalados. Estamos conformes con esta interpretación, aunque creemos que puede anticiparse este pago para efectuarlo en cualquier momento, antes de la entrega de las fincas, ya que las partes pueden establecer cuantos convenios o plazos estimen convenientes.

Se lamenta PAZ SUEIRO (136) del silencio de la ley sobre este extremo, pero creemos que de existir acuerdo entre las partes no necesita regulación y en caso contrario está dispuesto que el pago se haga «dentro de los tres meses del último de los dos años de prórroga» (137). Sin embargo, como ya hemos indicado antes, si no se ha producido la sentencia firme dentro de estos años, será preciso depositar en el Juzgado, dentro de los tres meses siguientes, el total del 50 por 100 del precio de la finca obtenido por capitalización para permitir el pago al arrendatario del 25 por 100 mínimo de indemnización y obligarle a abandonar la finca; completando el pago cuando se conozca la cuantía definitiva.

(135) Obra citada, página 522.

(136) Obra citada, página 230.

(137) Artículo 101-5 del Reglamento.

Es importante señalar que los efectos de la falta de pago son dañosos para el propietario que, según el artículo 101-7 del Reglamento, quedará decaído en su derecho de enervar pudiendo el arrendatario volver a ejercitar el derecho de acceso a la propiedad sin posibilidad de oposición del propietario.

Por el contrario, el pago obliga al arrendatario a desalojar la finca y al arrendador a cultivarla directamente durante seis años. Esta obligación se transmite con el dominio, por lo que durante ese plazo todos los que adquieran la finca quedan obligados a cumplirla. El incumplimiento de este precepto da derecho al arrendatario a recabar la posesión arrendaticia de la finca y a la indemnización de los daños y perjuicios que hubiese sufrido (138) en lógico paralelismo con lo que se establece en favor del arrendador en las normas sobre arrendamientos rústicos.

3. ACCESO A LA PROPIEDAD A TRAVES DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS SIN QUE EL PROPIETARIO TENGA POSIBILIDAD DE ENERVAR LA ACCION

Existen en nuestra legislación dos casos en los que es posible acceder a la propiedad de la tierra sin posibilidad de defensa del propietario.

Estos son, en nuestra opinión, los dos únicos casos en que se podría considerar la existencia de un auténtico derecho de acceso a la propiedad de la tierra. En estas normas es posible acceder a la finca y contar con la protección legal para conseguir la propiedad. Sin embargo, no están dictadas con carácter de generalidad y más bien parecen defensas o sanciones que auténticos derechos. En uno se concede este derecho como defensa del arrendatario cuando el propietario quiera recuperar la finca para su cultivo directo, y en el segundo es una clara sanción por el incumplimiento del propietario de su deber de pagar una indemnización por enervar el derecho de acceso y resolver el contrato de arrendamiento.

En los dos casos es posible conseguir la propiedad sin que tenga éxito la oposición del arrendador-propietario, quien, por otra parte, ha tenido la iniciativa para crear los presupuestos procesales que se

(138) PAZ SUEIRO: Obra citada, página 236.

requieren para la creación de estos derechos. En el primero, al pretender recuperar la finca con arrendamiento «especialmente protegido», y en el segundo al no pagar ni consignar la indemnización por la resolución del contrato.

Como hemos señalado, estos derechos nos parece que se conceden más como defensa o sanción que como medida encaminada a una efectiva unificación de la titularidad de la empresa agraria y la propiedad rural.

3.1. POR DESAHUCIO DEL ARRENDATARIO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

El primero se presenta cuando el propietario de una finca arrendada antes del día 1 de agosto de 1942 y finalizada la primera prórroga establecida en el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954, desea disponer libremente de la finca para su cultivo directo, haciendo uso de la facultad especial que le otorga la ley antes citada (139).

Para ello debe notificar el arrendatario su propósito con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del año agrícola, correspondiente, comprometiéndose a cultivar directamente la finca durante un plazo de seis años.

Como sabemos, cultivo directo consiste en la asunción de los riesgos de la explotación, pagando los gastos a que la misma da lugar (140).

Es curioso hacer notar, a estos efectos, la identidad de concepto entre empresario agrícola y cultivador directo, ya que siguiendo a BALLARÍN (141), existe una total coincidencia en las definiciones dadas para estos dos conceptos.

A mayor abundamiento y tratando de aparcerías, el artículo 43, párrafo 2.º, del vigente Reglamento de Arrendamientos Rústicos, declara «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 100 de la renta anual de la finca o aprovechamiento».

Por consiguiente, el propietario debe pretender ser simplemente cultivador directo y no es necesario que sea cultivador directo y personal.

(139) Artículo 4.º, párrafo 1.º, Ley de 15 de julio de 1954 y 91-2 del Reglamento.

(140) Artículo 11, párrafo 5.º del Reglamento.

(141) Derecho agrario. Madrid, 965, página 260.

Para ejercer esta acción de desahucio deben cumplirse por parte del propietario los siguientes requisitos (142):

- 1.º Preaviso al arrendatario.
- 2.º Compromiso de cultivo directo durante seis años, y
- 3.º El desahucio del arrendatario.

Si se dan estas circunstancias y el propietario reclama la finca para su cultivo directo, la ley concede al arrendatario el derecho de oponerse a su entrega y acceder a la propiedad de la misma mediante el pago al propietario del valor de la finca, estimada capitalizando al 3 por 100 del importe de la renta que deba satisfacer en el año agrícola en que tenga lugar el ejercicio de este derecho, sin que el propietario tenga ninguna otra acción o medio para paralizar o enervar este acceso a la propiedad (143).

Se percibe este derecho del arrendatario como la contrapartida del concedido al propietario para recuperar su tierra y la ley le otorga en este caso preferencia exclusiva, ya que se considera que tiene mejor carácter y mayor interés para la economía nacional el cultivo directo y personal del arrendatario, que no simplemente el cultivo directo del propietario.

Ahora bien, para el ejercicio de este derecho, es preciso que el propietario desee recuperar la finca, ya que, de no ser así, sólo puede hacer uso el arrendatario del derecho de acceso que hablamos anteriormente con el correlativo derecho del propietario a enervar su acción (144).

Es decir, que en este caso, a la acción reivindicatoria del propietario se corresponde la excepción del arrendatario que pasa automáticamente a ser dueño de la finca por capitalización de la renta al 3 por 100 de su cuantía.

Asimismo, de considerar onerosa esta valoración puede solicitar la tasación contradictoria determinando el precio la autoridad judicial (145).

El pago de este importe deberá hacerse al contado, salvo pacto expreso en contra, y tendrá que incrementarse, como en el caso general, con las mejoras efectuadas por el arrendador y no incluidas en la renta

(142) Artículo 91-2 del Reglamento.

(143) Artículo 4.º-2, Ley de 15 de julio de 1954 y 96-9 del Reglamento.

(144) LAMO DE ESPINOSA: "Revista de Estudios Agro-Sociales", núm. 8, 1954, página 119.

(145) Artículo 101-11 del Reglamento.

y los aprovechamientos secundarios que el propietario tuviese reservados (146).

No hemos encontrado jurisprudencia sobre este sistema de acceso a la propiedad, por lo que creemos que ha tenido escasa repercusión práctica, aunque en teoría tiene un indudable atractivo, pues supone la concesión de una acción sin posible defensa por parte del propietario.

Sin embargo, como la iniciativa de este proceso corresponde al propietario que debe recabar la finca para su cultivo directo, resulta lógico pensar que no tomará esta iniciativa salvo cuando esté seguro de que el arrendatario no va a ejercer este derecho de acceso a la propiedad. Por otra parte, el arrendador puede conceder la segunda prórroga y evitar de esa forma que el arrendatario pueda ejercer este derecho (147).

Esta forma de acceso debe interpretarse con un sentido muy restrictivo dadas las especiales características en que se funda.

Algún autor, MUGA (148), se pronuncia por la posibilidad de que el propietario enerve este derecho de acceso, pero la mayoría de los autores opinan que no es posible ejercitar ese derecho que rompería el equilibrio entre las partes que la ley ha querido establecer (149). Estamos de acuerdo con esta postura, ya que el enervamiento de este derecho sería contrario al espíritu y letra de la ley que en ningún momento contemple esa posibilidad. Por otra parte, esa cautela parece innecesaria, ya que el arrendador tiene en su mano todos los condicionantes.

3.2. POR INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE ENERVAR

El segundo caso excepcional de acceso a la propiedad de forma directa se establece en el artículo 101-7 del Reglamento de 29 de abril de 1959, que determina «salvo pacto expreso en contrario, el propietario que dentro de los plazos señalados anteriormente no abonase al

(146) Artículo 96-9 del Reglamento.

(147) COELLO GALLARDO: El contrato de arrendamiento de fincas rústicas protegido. "Revista General de Legislación y Jurisprudencia", diciembre, 1954, página 700.

(148) Arrendamientos rústicos protegidos. Comentarios a la Ley de 15 de julio de 1954. Burgos, página 107.

(149) GARCÍA GALÁN: Obra citada, página 920. REYES MONTERREAL: Acceso a la propiedad por el arrendamiento protegido, "Revista de Derecho", 1955, página 930. PAZ SUEIRO: Obra citada, página 213.

colono la indemnización que corresponda, o no hiciere la consignación, quedará decaído en su derecho, pudiendo el arrendatario, aunque hubiere transcurrido la prórroga legal, volver a ejercitar dentro de los tres meses siguientes el derecho de acceso a la propiedad. El arrendador vendrá, además, obligado, en su caso, a reembolsar al colono el importe de las costas del juicio en las que éste hubiere sido condenado».

Como consecuencia de ello, surge de nuevo la posibilidad de acceder a la propiedad sin que el propietario pueda, a nuestro juicio, ejercer otra vez el derecho de enervar.

En contra de este criterio, GARCÍA ROYO (150) sostiene que es posible un nuevo enervamiento del acceso, ya que por el carácter de la norma no es posible interpretarlo extensivamente, sino de forma restringida.

Este argumento no parece suficiente, ya que el propietario hizo uso de su derecho en el momento oportuno y al incumplir los requisitos exigidos en las normas vigentes, caduca el mismo y no parece que pueda volver a ejercitarlos.

PAZ SUEIRO (151) sostiene, acertadamente en nuestra opinión, que si en cada nuevo intento del arrendatario puede el propietario iniciar su propósito de enervar y no hacerlo, nos encontramos con que la situación podría prorrogarse indefinidamente a voluntad del propietario, lo que va manifiestamente en contra del espíritu de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Sin embargo, tampoco hemos encontrado doctrina jurisprudencial que avale estos conceptos, por lo que creemos que el ejercicio efectivo de estas medidas ha sido muy escaso y posiblemente inoperante en la realidad.

El hecho de capitalizar al 3 por 100 el importe de la renta no quiere decir que la valoración sea inferior a la establecida para el derecho de acceso establecido con carácter general de capitalizar al 2 por 100 de la renta, ya que como la base de capitalización ha debido experimentar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.º de la ley y párrafo 5.º del artículo 93 del Reglamento, un incremento anual equivalente al 10 por 100 con un tope máximo del 50 por 100 de la renta, nos encontramos que al subir la renta un 50 por 100 y el tipo de valoración el mismo porcentaje, la valoración de la finca viene

(150) Obra citada, página 420.

(151) Obra citada, página 215.

a ser, en términos absolutos, la misma que la establecida para el caso anterior.

4. ANALISIS DE LAS NORMAS SOBRE EL DERECHO DE ACCESO A LA PROPIEDAD EN LOS ARRENDAMIENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

Como ya indicábamos en la introducción, en nuestra opinión, el legislador no tenía el propósito de establecer un instrumento jurídico eficaz que permitiese el acceso a la propiedad de gran parte de los 800.000 arrendatarios que se encontraban en esta situación.

Esta opinión se basa, de una parte, en la imposibilidad de disponer de financiación suficiente para llevar a la práctica estas medidas, lo que hubiese aconsejado, en el caso de desear que hubiese tenido efectividad, establecer un procedimiento de pago aplazado fraccionado en diversas anualidades, o abrir de alguna forma una línea de crédito oficial en cuantía suficiente para permitir el acceso al mismo a los arrendatarios afectados. De otra parte, no se hubiese establecido un sistema correlativo de derecho de acceso y la correspondiente posibilidad de enervar, lo que parece señalar el deseo, por otra parte, explícito, de liquidar este tipo de arrendamientos, pero no dando acceso a la propiedad a los arrendatarios, sino posibilitando a los propietarios para su desahucio.

Buena prueba de ello es la escasa importancia que ha tenido esta institución en el mercado inmobiliario, así como la reducida jurisprudencia que sobre estos temas se ha suscitado, aún cuando la materia a tratar estaba llena de espinosos problemas relacionados con los requisitos de los arrendatarios, la valoración de las fincas, su situación y calificación como secas, húmedas o de regadío, etc., que hubiesen creado una abundante serie de procesos contenciosos para definirlos.

Parece que nos encontramos ante una institución jurídica compleja a mitad de camino entre los derechos personales y los reales, o, mejor todavía, ante dos instituciones distintas, una compraventa y un derecho de adquisición casi exclusivo, que no ha tenido otra misión que proyectar sobre el papel un derecho en apariencia perfecto, de carácter social, para favorecer al arrendatario, pero totalmente inviable en la práctica, es decir, que este derecho, así como el derecho de retracto establecido para los arrendatarios (aún cuando éste sí ha

tenido y tiene una larga jurisprudencia), no han conseguido facilitar el acceso del cultivador directo y personal a la propiedad de la tierra que trabaja, en el grado que hubiese sido necesario para resolver o poner en vías de solución este problema.

Sin embargo, parte de la doctrina española acogió con alborozo la creación de esta institución, suponiendo que era un primer paso, con carácter temporal y provisional, pero que adquiriría en seguida carta de naturaleza en nuestro Derecho y llegaría a institucionalizarse como una vía de acceso a la propiedad para todos aquellos arrendatarios que llevasen largo tiempo en el cultivo directo y personal de las tierras.

No cabe duda que las circunstancias sociales y políticas vigentes no han permitido el desarrollo en esa dirección de estos deseos que hemos encontrado explícitamente manifestados en SOTO NIETO (152) y GARCÍA ROYO (153), entre otros, ya que no se ha ampliado su campo de acción, sino por el contrario, se ha reducido casi totalmente y en el momento presente, tiene que considerarse como una institución muerta por falta de uso, bien por haber caducado los plazos en que podía ejercitarse el derecho de acceso, o bien porque las posibilidades legales para su ejercicio eran mínimas, habiendo quedado casi inéditas en nuestro país.

RESUMEN

Un sistema especial de acceso a la propiedad, a través de los arrendamientos rústicos, se crea en nuestro país por la Ley de 15 de julio de 1954, que faculta al arrendatario para adquirir la finca mediante capitalización de la renta contractual.

Esta medida se configura en un teórico derecho que no ha tenido efectividad real, debido a que más que un derecho lo que se pretendía era crear una apariencia de derecho, ya que frente al mismo, el propietario, sino estaba de acuerdo, podía ejercer una oposición legal, enervar la acción, privándola de su contenido. Por otra parte, no se instrumentaron los recursos financieros precisos para la efectividad de esta medida, no sólo en un volumen relativo, sino olvidando la necesidad de arbitrar estos créditos.

Se contempla la problemática jurídica de esta institución, cuyo único antecedente en nuestro país podría ser la ley catalana de cultivos de 1934, que establecía la obligación de transmitir la propiedad de la tierra al arrendatario que llevase más de dieciocho años en la misma finca. En el Derecho Comparado encontramos algún módulo similar en Argentina, Ley de 1957; Cuba, Ley de 1959, y Costa Rica y Paraguay, con variantes próximas a la figura de la expropiación.

El autor sostiene que esta figura carece de novedad y no crea ninguna nueva forma de acceso a la propiedad, ya que tan solo se institucionaliza una oferta de compra del arrendatario al propietario, que éste no está

(152) Obra citada, página 417.

(153) Obra citada, página 255.

obligado a aceptar, siendo libres los términos del acuerdo y sus condiciones y que todo el montaje jurídico que crea la ley carece, total y absolutamente, de eficacia.

El único derecho de acceso a la propiedad se crea cuando el propietario recaba la finca para su cultivo directo, en cuyo momento el arrendatario puede comprar la finca en las condiciones que la ley establece.

De todas formas, parece que constituye ya un derecho histórico, porque las posibilidades actuales de acceder a la propiedad por esta vía son mínimas, no habiéndose prácticamente ejercido durante su vigencia legal. Sin embargo, ante la actual situación, puede ser interesante resucitar una figura semejante de contenido efectivo, que permita el acceso a la propiedad a los arrendatarios que llevan largo tiempo en esta situación, instrumentando, al mismo tiempo, las medidas complementarias, de orden crediticio, para hacer efectivo este derecho de acceso.

RÉSUMÉ

Un système particulier d'accès à la propriété par le fermage est créé dans notre pays par la loi du 15 juillet 1954 qui habilite le fermier à acquérir la propriété moyennant la capitalisation du fermage contractuel.

Cette mesure se trouve dans un droit théorique qui n'a pas eu d'effets réels parce qu'on prétendait créer une apparence de droit plus qu'un droit, car le propriétaire, s'il n'était pas d'accord, pouvait exercer une opposition légale et affaiblir l'action en la vidant de son contenu. D'autre part, on ne procurait pas les ressources financières nécessaires pour rendre cette mesure effective, non seulement dans un volume relatif, mais en oubliant qu'il fallait assigner ces crédits.

On examine la problématique juridique de cette institution dont le seul antécédent dans notre pays pourrait être la loi catalane sur les cultures de 1934 qui établissait l'obligation de transmettre la propriété de la terre au fermier qui avait passé plus de dix-huit ans sur celle-ci. Nous trouvons dans le droit comparé un cas semblable en Argentine (loi de 1957); à Cuba (loi de 1959) et à Costa Rica et au Paraguay avec des variantes voisines de la forme de l'expropriation.

L'auteur soutient que cette opération manque de nouveauté et ne crée aucune forme d'accès à la propriété, car on institutionnalise seulement une offre d'achat du fermier au propriétaire qui n'est pas obligé de l'accepter; les termes de l'accord et les conditions de celui-ci sont libres et tout le montage juridique que crée la loi manque totalement et absolument d'efficacité.

Le seul droit d'accès à la propriété se crée quand le propriétaire demande la terre pour la cultiver directement. A ce moment, le fermier peut acheter la propriété suivant les conditions fixées par la loi.

De toute façon, il semble qu'un droit historique est constitué à présent, car les possibilités actuelles d'accéder à la propriété par cette voie sont minimes, celle-ci n'ayant pratiquement pas été appliquée pendant son existence légale. Cependant, dans la situation actuelle, il peut être intéressant de ressusciter une forme de ce genre ayant un contenu effectif pour permettre l'accès à la propriété des fermiers qui sont depuis longtemps dans cette situation, en prenant en même temps les mesures de crédit complémentaires pour rendre applicable ce droit d'accès.

SUMMARY

A special system of access to property through rural leases was created in Spain by the Law of 15 June 1954, which empowered the leasee to acquire the estate by means of capitalisation of the contractual rent.

This measure was built upon a theoretical right which has not been effective in reality, owing to the fact that, rather than a right, what they

were attempting to create was an appearance of right; for if the owner did not agree, he could exercise a legal opposition to it, weaken the action and deprive it of its content. Furthermore, the financial resources necessary to make this measure effective were not made available, not only in a relative volume, but the need to provide these credits was overlooked.

The author looks at the legal problems of this institution, whose only antecedent in Spain might be the Catalan Farming Law of 1934, which established the obligation to transfer the ownership of the land to the lessee who had spent more than eighteen years on the same farm. In Comparative Law we find a similar pattern in Argentina in the Law of 1957; Cuba, Law of 1959, and Costa Rica and Paraguay, with close variants of the expropriation figure.

The author maintains that this figure lacks novelty and creates no new form of access to property, for all that happens is to institutionalize an offer of purchase from the lessee to the owner, which the latter is not obliged to accept, while the terms of the agreement and its conditions are free and all the juridical assembly that the Law creates is totally and absolutely lacking in effectiveness.

The only right of access to the property is created when the owner takes over the estate in order to farm it directly, at which moment the lessee may buy the estate on the conditions laid down by the Law.

In any case, it seems as if it already constitutes a historical right, for the present possibilities of acceding to the ownership by this means are minimal, and have practically never been exercised while it has been legally in force. However, in view of the present situation it may be interesting to revive a similar figure with effective content, that would permit access to the ownership to lessees who have been in this situation for a long time, while at the same time bringing in the complementary measures concerned with credit, to make this right of access effective.
