EL ADELANTADO DE SEGOVIA

Administración: Corpus 11.--Tel. 141 — Diario independiente, fundado en 1901 por Rufino Cano de Rueda — Redacción: San Agustín, 7.--Tel. 25

Año XXXV.--Número 9.726 — Segovia.--Sábado 23 de Marzo de 1935 — Correspondencia: Apartado número 11

Número extraordinario que contiene el texto de la ley de Arrendamiento de fincas rústicas aprobada por las Cortes el 14 de Marzo de 1935 y promulgada por el Presidente de la República el día 15 del mismo mes

Le dedicamos a nuestros amigos los agricultores y propietarios de fincas rústicas de la provincia de Segovia

Aquí el texto de la ley de Arrendamientos rústicos, votada definitivamente en la sesión del Congreso del [illegible] de Marzo de 1935:

CAPITULO PRIMERO

Concepto y elementos de los arrendamientos

Artículo primero. A partir de la fecha de esta ley, y para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que en lo sucesivo se concierten, serán de obligatoria aplicación en todo el territorio nacional, salvo cuando se ordene en las disposiciones especiales, las normas estatuídas en esta, que no podrán ser modificadas por pacto en contrario de los contratantes.

Asimismo se regirán por sus preceptos todos los actos y contratos, cualquiera que sea su denominación, por los que voluntaria o temporalmente una parte ceda a otra el uso de una finca rústica o de algunos de sus aprovechamientos, mediante precio, canon o renta, ya sea en dinero, ya en especie o en ambas a la vez, y con el fin de dedicarla a la explotación agrícola o pecuaria.

No obstante, quedarán exceptuados de esta ley, salvo pacto en contrario, los contratos de esta naturaleza cuando se concierten entre ascendientes o descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción, como también los celebrados entre colaterales del segundo grado.

Art. 2.º Se considerarán rústicas, a los efectos de esta ley, las fincas cuyo disfrute o aprovechamiento se refiera a una explotación agrícola, ganadera o forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en ellas enclavadas, a menos que éstas se excluyan en el contrato.

Tendrán dicho carácter:

Los solares edificados que estén enclavados, total o parcialmente, dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones.

Las tierras que sean accesorias de edificios destinados a habitación o a explotaciones forestales, industriales o comerciales, sea cual fuere la clase de su emplazamiento. Se entenderá a los efectos de esta ley que estas tierras son accesorias a un edificio cuando formen con él unidad económica de finca y su valor sea igual o inferior al de las edificaciones, prescindiendo la inexistencia de éstas.

Las tierras, dentro o fuera de las zonas y planes de ensanche de las poblaciones, cuando por su proximidad a estas, a estaciones ferroviarias, puertos o playas, tengan valor en venta superior en un duplo al precio que normalmente corresponda en el mercado inmobiliario a las de su misma calidad y cultivo.

Por pacto expreso en el arrendamiento de una finca, no se considerarán incluídos:

Los aprovechamietnos forestales de la misma. Se entenderán por tales las cortas totales o parciales de arbolado alto y bajo y de árboles maderables y las parciales de los que no lo sean.

La caza de productos destinados a la industria y, en general, todos los que de manera directa no sean útiles para la agricultura y la ganadería.

Los aprovechamientos podrán ser tratados separadamente, vendidos como productos o explotados directamente por los propietarios, aun cuando los restantes que tenga la finca se hayan arrendados; sin que en ningún caso sirva para el arriendo o venta de aquellos la regulación de renta que se establece en el artículo séptimo de esta ley.

Art. 3.º La capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento en concepto de arrendador se regulará por la legislación civil, común o foral a que éste se halle sometido con las modificaciones que a continuación se establecen:

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

b) Los tutores, para dar fincas rústicas en arrendamiento, necesitarán autorización del Consejo de familia.

c) Las mujeres casadas no precisarán del consentimiento de sus maridos para dar en arrendamiento las fincas rústicas que tengan el carácter de bienes parafernales, cuya administración no hayan entregado al marido.

d) Los menores emancipados podrán arrendar por sí las fincas rústicas cuando el plazo no exceda del mínimo que esta ley establece y no perciban anticipadamente rentas superiores a tres anualidades.

En todo caso el arrendador deberá hallarse en la posición jurídica de la finca a título de propietario usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla con capacidad —salvo lo dispuesto anteriormente— para realizar actos de enajenación y sin que los actos que realice puedan tener más trascendencia que los de su propio derecho.

Podrán ser arredatarios todos los que tengan capacidad para contratar.

Art. 4.º Quedan prohibidos los subarriendos de fincas rústicas. El arrendatario podrá, no obstante, ceder los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca, como montañeras, pastos, rastrojeras, caza y otros análogos, cuando la finca sea susceptible de varios aprovechamientos.

En todo caso, lo percibido por la cesión de los arrendamientos, sumado a lo que se asigne como renta al aprovechamiento principal, no puede exceder del total de la renta de la finca.

No se estimarán arrendamientos ni subarriendos aquellos contratos cuya vigencia sea menor de un año y vayan encaminados a semillar y mejorar barbechos, o sea utilizarlos con plantas complementarias para una buena roturación de cultivos, ni tampoco la cesión a título oneroso de los aprovechamientos de productos espontáneos de la finca cuando ésta sea susceptible de varios aprovechamientos.

La misma facultad de ceder los referidos aprovechamientos corresponderá al propietario que cultive directamente la finca o que haya arrendado solamente el principal aprovechamiento de ella, sin que en ambos casos tales cesiones o contratos tenga la consideración de arriendo a los efectos de esta ley.

Será causa de desahucio del arrendatario el subarriendo otorgado por el mismo, contrariando las prescripciones contenidas en el presente artículo, sin perjuicio de la nulidad del subarriendo.

Art. 5.º Todo contrato de arrendamiento de fincas rústicas, cualquiera que sea su cuantía, deberá extenderse por escrito y contener los siguientes requisitos:

Primero. Lugar y fecha del otorgamiento.

Segundo. Nombre, apellidos y demás circunstancias personales de los otorgantes y expresión del carácter con que intervienen.

Tercero. Situación, extensión y descripción de la finca arrendada con mención expresa de las edificaciones y construcciones objeto del arriendo si en la finca existiera.

Cuarto. Título del arrendador.

Quinto. Plazo por el que se concierta el arrendamiento.

Sexto. Precio o renta anual e indicación de la fecha, forma y lugar del pago.

Séptimo. Porción de la finca o determinación del aprovechamiento que es objeto de arredamiento, cuando éste no se refiera a la totalidad de aquélla o a la totalidad de éstos.

Octavo. Explotación o cultivo a que ha de destinarse la finca. A petición de alguno de los contratistas se deberán consignar las normas precisas de cómo han de practicarse los cultivos.

Novena. Persona, con domicilio en la cabeza del partido judicial en que radica la finca, que los contratos designen para oir notificaciones y requerimientos.

Décimo. Firmas de los contratantes o de personas a su ruego, si no supieran o no pudieran firmar, y de dos testigos idóneos.

Undécimo. La riqueza imponible catastrada o, en su caso, el líquido imponible asignado a la finca arrendada, cuando a juicio de los contratantes sea posible precisarlo. De igual modo hará una referencia al número y polígono de la parcela catastral arrendada, cuando sea posible precisarlos.

Las partes podrán agregar los pactos que crean convenientes, siempre que no se oponga a lo establecido en la presente ley.

Art. 6.º Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, cuya renta exceda de 5.000 pesetas anuales, se formalizarán en escritura pública; cuando la renta fuere menor, el otorgamiento de escritura pública será voluntario. Tales escrituras se ajustarán a modelos oficiales, que podrán ser impresos.

Si la renta anual del arrendamiento no excediese de 5.000 pesetas, podrán extenderse los mencionados contratos en documento privado. Estos documentos deberán ser ratificados por los contratantes ante notario o ante el juez municipal del lugar donde radique la finca o tenga su residencia el arrendatario. Los documentos privados se extenderán, por documentos triplicados, en ejemplares impresos.

Tanto las escrituras públicas como los documentos privados contendrán los requisitos que se enumeran en el artículo anterior, y además, los referentes a la capacidad de los contratantes. Deberán ser inscritos en el libro registro de arrendamientos que se crea por la presente ley, sin cuya inscripción no podrán los contratantes utilizar los derechos y ejercitar las acciones que, respectivamente, se les reconoce en esta ley. Para facilitar y obtener la inscripción de los arrendamientos, los funcionarios que intervengan en su autorización o ratificación, quedarán obligados a enviar una copia de la escritura o un ejemplar del documento privado al Registro de la Propiedad correspondiente.

Los notarios, jueces municipales y registradores de la Propiedad, cobrarán el 50 por 100 de los derechos de su arancel respectivo, sin que la totalidad de los mismos pueda exceder del 5 por 100 de la renta anual.

Los contratos de arrendamiento estarán exentos del pago del impuesto de Derechos reales. Aquellos cuya renta anual no exceda de 1.500 pesetas, se extenderán en papel timbrado de la última clase o serán reintegrados con pólizas de esta clase. Si la cuantía fuese superior, llevarán el timbre correspondiente al 50 por 100 de su renta anual.

Capítulo II: Del precio o renta

Art. 7.º La fijación de la renta anual en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, quedará al arbitrio de las partes contratantes, no obstante lo cual, cualquiera de ellas, y una vez transcurrido un año de la vigencia del contrato, podrá acudir al juez del Tribunal competente en demanda de que se revise la renta pactada, y se fije la que, en lo sucesivo, ha de ser satisfecha.

La revisión se verificará por los trámites establecidos en el capítulo noveno de esta ley, y mientras dure la tramitación, el arrendatario vendrá obligado a consignar las rentas que vayan venciendo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 54.

Comparecidas las partes ante el juez o el Tribunal competente, si éste no lograre la avenencia de las mismas, dictará resolución fijando la renta anual que corresponda a la finca o fincas de que se trate, teniendo en cuenta la producción normal de los predios, el precio medio de sus productos en el mercado, los gastos de cultivo y explotación, el líquido o riqueza imponible y los usos y costumbres locales en relación a la cuantía de las rentas en fincas de análogas condiciones. Las rentas así fijadas serán las que se satisfagan y perciban en los vencimientos posteriores a la presentación de la solicitud revisionista, sin que en ningún caso tenga el fallo efecto retroactivo.

Quedan exceptuados de la revisión señalada en este artículo aquellos contratos de arrendamiento o aparcería que, previamente y en el momento de su formalización, fueren sometidos por ambas partes al conocimiento y aprobación del juez o Tribunal competente, el cual, con el asesoramiento técnico del Servicio Agronómico o Forestal, dictaminará si la renta es o no abusiva, considerándose nulo el contrato en el primer caso o ratificado en el segundo.

Si el contrato hubiera sido sometido al dictamen de juez o Tribunal competente y, por tanto, no fuera revisable durante el plazo contractual, quedaría a las partes el derecho de solicitar de dicho juez o Tribunal, a los tres años de su vigencia y con tres meses de anticipación, la rescisión del mismo, siempre que la parte que lo solicitare pruebe, ante aquél, que circunstancias imprevisibles han sido causa de un quebranto o pérdida, durante su vigencia, de más del 25 por 100 de la renta.

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

No obstante lo establecido en el párrafo precedente, el adquirente de una finca, en virtud de procedimiento judicial, tendrá derecho a pedir la revisión de la renta dentro del año siguiente a la fecha de la adquisición.

Obtenida una prórroga por la sola voluntad del arrendatario, durante el transcurso de la misma aquél no tendrá derecho a pedir revisión de la renta, salvo lo dispuesto en el artículo 8.º de esta ley.

Art. 8.º La renta anual concertada deberá ser reducida y aun condonada totalmente, a petición del arrendatario, cuando en casos fortuitos extraordinarios, no asegurables, tales como langosta, guerra, inundación insólita, terremoto y otros semejantes, se pierda parcial o totalmente la cosecha del año. La reducción parcial será proporcional a la disminución que por tales causas hubiere sufrido la producción normal de la finca.

Podrá, asimismo, ser reducida hasta el límite del 50 por 100 cuando por casos fortuitos ordinarios, no asegurables, de sequía o helada, se produzca la pérdida total de todas las cosechas del año.

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

La pérdida o disminución de la cosecha por casos fortuítos asegurables no dará derecho a la condonación ni a la reducción de la renta; pero, tanto el arrendatario como el propietario, podrán, recíprocamente, compelerse para asegurar las cosechas contra dichos riesgos, debiendo el arrendador, en tal caso, satisfacer la prima correspondiente a la cantidad que perciba como renta, y el arrendatario como resto, sin que el pago de las primas pueda afectar para nada a los plazos y condiciones de percepción de la renta.

Para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de reducción o condonación que se le concede en el presente artículo será necesario que haya notificado en forma auténtica al arrendador el suceso fortuíto dentro de los ocho días siguientes al en que haya acaecido.

A la resolución, en su caso, ha de preceder informe de la Sección agronómica provincial.

CAPITULO III

De la duración de los arriendos

Art. 9.º La duración mínima de los arrendamientos en las explotaciones que se llevan por ciclos de cultivos inferiores a cuatro hojas serán la de dos rotaciones completas, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cuatro años. Cuando la rotación de cultivos sea de cuatro o más años, la duración mínima del arrendamiento será la de un ciclo o rotación. En el caso de que el aprovechamiento principal en una finca tenga carácter pecuario, el mínimo será de tres años. Se exceptúan de estos mínimos los arrendamientos de rastrojeras, pastos, montoneras, plataneras, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas, cuya duración será la que libremente fijen los contratantes.

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

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

No obstante lo dispuesto en este artículo, los propietarios o arrendatarios de fincas o parcelas podrán ceder su disfrute por tiempo menor de un año, o sea los llamados contratos circunstanciales, para un aprovechamiento secundario o una siembra o cultivo parcial determinado de los denominados de temporada, aunque en ellos medie precio o renta, y sin que tales contratos tengan la consideración de arriendo a los efectos de esta ley.

Los beneficiarios de esos cultivos dejarán en todo caso libre la tierra y a disposición del cultivador directo con el tiempo necesario para que éste haga las labores preparatorias del cultivo subsiguiente, según uso y costumbre de buen labrador.

Si el arrendamiento se refiere a una explotación agrícola de diversos cultivos complementarios, su plazo mínimo de duración legal será el de cuatro años, considerándose inseparables las tierras de diferentes cultivos entre sí, y éstas de la casa de labor.

Art. 10. El arrendatario podrá prorrogar la duración del contrato por uno o varios períodos iguales a los de las rotaciones de cultivo de la finca arrendada.

Para ejercitar este derecho deberá el arrendatario previamente notificarlo por escrito al arrendador con doce meses de anticipación, por lo menos, a la fecha de primero y sucesivos vencimientos.

La notificación se hará personalmente al arredador o a su administrador o apoderado, si tuviese su domicilio o residencia en el partido judicial en que la finca o su mayor parte radique, y si no lo tuviere, a la persona previamente designada a tal efecto en el contrato, y en defecto de todos, el arrendatario hará constar su voluntad de prorrogar el contrato por acta notarial.

Si el arrendador no estuviese conforme con la petición de prórroga, que le habrá sido comunicada por el arrendatario con un año de antelación, el asunto será elevado al juez o Tribunal competente ante el cual el arrendador podrá oponerse a la prórroga por cualesquiera de las causas que dan lugar al desahucio.

Los contratos de arriendos de rastrojeras, pastos, praderas naturales, montaneras, plataneras, caza y provechamientos forestales y de plantas espontáneas sólo podrán prorrogarse por el mutuo acuerdo de los contratantes.

En todos los casos de prórroga de los contratos de arredamiento podrán las partes compelerse recíprocamente a la formalización de un nuevo documento que contenga los requisitos expresados en el artículo 5.º de esta ley.

Art. 11. Quedará sin efecto el derecho de prórroga establecido en el artículo anterior, cuando el propietario de la finca, por sí o por su cónyuge, descendientes, ascendientes y hermanos, se proponga cultivarla o explotarla directamente, en cuyo caso vendrá obligado a realizarlo por un período de tiempo no inferior a los mínimos establecidos en el artículo 9.º de esta ley. Si durante este plazo arrendase nuevamente la finca o la dejase improductiva, el arrendatario tendrá derecho a recobrar la posesión arrendaticia de la finca, con la indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Dicha acción deberá ser ejercitada en el plazo de seis meses, contados desde el día en que haya tenido conocimiento de los hechos que la motivan.

Si el propietario, antes de transcurrir el plazo forzoso de cultivo, enajenase la finca y el adquirente la arrendare o la dejare improductiva antes de finalizar dicho plazo, el arrendatario desposeído tendrá acción contra el adquirente para recuperar la posesión arrendaticia; y contra éste y el vendedor, solidariamente, para la indemnización de daños y perjuicios a que se refiere el párrafo primero de este artículo.

Si la transmisión de la finca, en la que cesó el arrendatario por la explotación directa por el propietario, fuera motivada por causa de muerte o por ejecución en procedimiento civil o administrativo y los adquirentes no desearen seguir en el cultivo directo, el arrendatario antiguo tendrá derecho únicamente a reclamar la posesión arrendaticia, pero no indemnización de perjuicios, a no ser que probare que la ejecución o embargo fueron consecuencia de un negocio simulado.

También quedará sin efecto el derecho de prórroga cuando se proyecte edificar o instalar una industria en la finca objeto de arrendamiento, en cuanto a la parte de ella que para la edificación, sus accesorios o para la instalación de la industria y los suyos sean precisos; pero si no da comienzo en el plazo de un año a las obras proyectadas, o las simula o interrumpe maliciosamente, el arrendatario desposeído podrá ejercitar la acción anteriomente mencionada.

Cuando el propietario se proponga cultivar o explotar directamente la finca, o edificar en ella, o instalar una industria, lo notificará por escrito al arrendatario o persona designada en el contrato para oir notificaciones, con un año de anticipación a la fecha del vencimiento del contrato o de la prórroga del mismo, en su caso.

La notificación se hará en cualquiera de las formas admitidas en el artículo anterior.

Tampoco tendrá lugar el derecho de prórroga si el arrendatario se negare a transformar el contrato de arrendamiento en otro de aparcería, ajustado a las prescripciones de la presente ley, siempre que a tal efecto haya sido requerido por el arrendador con un año de antelación a la fecha del vencimiento del plazo con-

M.C.D. 202

tractual o de alguna de sus prórrogas.

CAPITULO IV

Derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario

Art. 12. El arrendador está obligado:

Primero. A entregar al arrendatario la finca objeto del contrato en la fecha en que el mismo se señale a tal efecto. Se presume hecha entrega por la inscripción del contrato de arriendo.

Segundo. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del contrato.

Tercero. A abonar la mitad de los gastos que ocasione la formalización del contrato.

Cuarto. A hacer en la finca, durante el arredamiento, todas las obras y reparaciones necesarias, con el fin de conservarla en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fué destinada.

Quinto. A satisfacer los gravámenes, contribuciones e impuestos de todas clases que recaigan sobre la propiedad de la finca arrendada.

Sexto. A pagar la parte de cuota o prima anual de seguros que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.°, le corresponda en el caso de que por mutuo acuerdo o por exigencia de una de las partes se hayan asegurado las cosechas.

Art. 13. El arrendatario está obligado:

Primero. A pagar el precio de arriendo en los términos convenidos.

Si nada se hubiese pactado sobre el lugar y el tiempo del pago, se verificará éste en el domicilio del arrendador, o de su administrador o apoderado, o de la persona designada al efecto en el contrato, siempre que lo tengan dentro del término municipal, en que radique la finca y no teniéndolo, ante el juez municipal, que admitirá la consignación, ateniéndose en todos los casos, en cuanto a la época del pago, a la costumbre del lugar.

Segundo. A usar de la finca destinándola al cultivo o explotación para que ha sido arrendada, y a obtener de ella los rendimientos de que sea susceptible, de acuerdo con lo prevenido en el contrato.

Tercero. A abonar la mitad de los gastos de formalización del contrato.

Cuarto. A poner en conocimiento del arrendador, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la finca arrendada, así como también la necesidad de todas las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca.

Cuando un tercero causare una perturbación de mero hecho en el uso de la finca arrendada, el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

Quinto. A tolerar las obras y reparaciones expresadas en el número anterior, así como las mejoras obligatorias y útiles a que se refieren los artículos 21 y 22.

Sexto. A devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, con sus accesiones, salvo lo que se hubiere menoscabado por causa inevitable. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de ser arrendada, se presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

El arrendatario será responsable del deterioro que tuviere la finca arrendada, cuando el arrendador pruebe haberse ocasionado por culpa o negligencia de aquél.

A toda clase de operaciones de corta o poda que trate de practicar el arrendatario en árboles y cultivos podrá oponerse el propietario, siempre que las estime dañosas a los fines forestales o agrícolas a que se destine la finca. Las discordias las dirimirá el juez o Tribunal competente, previo informe, si lo estima oportuno, de la Sección agronómica o forestal correspondiente.

Séptimo. A pagar la parte de cuota o prima anual de seguro que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8.°, le corresponda.

Octavo. A satisfacer las cuotas contributivas que graven el beneficio del cultivo de las fincas.

Noveno. A facilitar la realización de los actos necesarios para el disfrute de los aprovechamientos espontáneos o secundarios de la finca, como montaneras, pastos, rastrojeras, caza u otros análogos, cuando estos aprovechamientos no formasen parte del contrato de arrendamiento que el arrendatario tiene perfeccionado.

Art. 14. El arrendatario saliente debe permitir al entrante, o al propietario, en su caso, los actos necesarios para la realización de las labores preparatorias del año siguiente, y, recíprocamente, en entrante o el propietario, cuando recabe la finca para cultivarla directamente, tiene obligación de permitir al arrendatario saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos; todo ello con arreglo a la costumbre del lugar.

Art. 15. El Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier entidad de carácter público u oficial, tendrán como arredadores, como dueños o como arrendatarios, todos los derechos y obligaciones que establece la presente ley, con excepción de la prórroga obligatoria establecida en el artículo 10 para el arrendador, que no afectará a dichas entidades.

Art. 16. En todo caso de transmisión a título oneroso de una finca rústica arrendada, de porción determinada o de participación indivisa de la misma, podrá el arredatario ejercitar el derecho de retracto, subrogándose el adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión, mediante los reembolsos determinados en el artículo 1.518 del Código civil. Si la enajenación no se hubiere verificado por precio en metálico, el retrayente satisfará el valor de la finca o participación objeto del retracto, además de los citados reembolsos.

En todos los casos de enajenación de una finca arrendada, el vendedor tendrá la obligación de notificar al comprador el arrendamiento a que está sujeta, entregándole el contrato o una copia autorizada del mismo y exigiendo un recibo de esta notificación y entrega.

El comprador, por su parte, tendrá obligación de notificar al arrendatario la compra de la finca o fincas arrendadas, para que éste pueda ejercitar el derecho de retracto que autoriza el párrafo anterior, lo cual podrá efectuar dentro del plazo de un mes, a contar de la fecha de la notificación del comprador.

Si el vendedor de la finca no diera cuenta del arrendamiento al comprador, o éste, por cualquier causa, incluso por ignorar el arrendamiento, no notificare la compra al arredatario, este último conservará el derecho al retracto durante un mes, a partir de la fecha de la inscripción de la escritura de compra en el Registro de la Propiedad, o, en su defecto, a la fecha en que el retrayente, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

El retracto regulado por este artículo será preferente a los demás retractos establecidos en el Código civil y en las legislaciones forales, con excepción del de comuneros, en el caso de que el condominio lleve en la copropiedad más de tres años, y del de colindantes en todo caso. El retracto gentilicio, donde rija por precepto foral, será preferente al regulado por este artículo.

Cuando se trate de la venta de la totalidad de una finca cedida en parcelas a varios arrendatarios, el derecho de retracto deberá ejercitarse conjuntamente por todos ellos, sin perjuicio de que cada uno adquiera la propiedad de la parcela arrendada. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos, cedidos a diferentes arrendatarios, el retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal.

Los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 300 hectáreas en secano o treinta en regadío en el territorio nacional, no podrán ejercitar el derecho de retracto.

Art. 17. Cuando por haber usado del derecho que le concede el artículo 16 de esta ley el arrendatario adquiera la propiedad de la finca arrendada, no podrá enajenarla ni arrendarla hasta que transcurran seis años desde la fecha de la adquisición de la finca.

Art. 18. Por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, salvo el caso en que los herederos sean el cónyuge, parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo grado de la colateral, los cuales podrán optar por la rescisión del contrato o su continuación con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante.

El arredador no estará obligado a dividir el arrendamiento, aunque sean varios los herederos del arrendatario.

Capítulo V: De las reparaciones y mejoras

Art. 19. Las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca en la misma forma en que se arrendó, serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a la elevación de renta, cualquiera que sea su coste.

Si el arredador no las realizare, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca.

Art. 20. Las mejoras que se realicen en las fincas objeto de arriendo pueden ser obligatorias y voluntarias, y éstas, a su vez, útiles y de adorno o comodidad.

Son obligatorias las impuestas por la ley o por resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales.

Utiles, las que, sin estar incluídas en el grupo anterior, produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor.

Y de adorno o comodidad, las que simplemente contribuyan al embellecimiento de la finca o a la comodidad del que la disfruta.

En caso de duda sobre la naturaleza de la mejora, se estará a lo convenido por las partes y, en su defecto, a lo que decida el juez o Tribunal competente, previo el informe de los Servicios Agronómico o Forestal.

Cuando se trate de obras y reparaciones de edificios será respetado el pacto, a pesar de lo dispuesto en el artículo anterior, que hayan consigdo las partes en el contrato.

Art. 21. Las mejoras obligatorias serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a elevación de la renta, si no producen aumento en los rendimientos de la finca. Si lo produjesen, el aumento de aquéllas será proporcional al de éstos.

Si no mediara acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios Agronómico o Forestal, determinará el aumento que la renta debe experimentar.

Art. 22. Las mejoras útiles podrán realizarse p o r iniciativa del arrendador o del arrendatario, o por convenio entre los mismos, pero nunca se llevarán a cabo sin la autorización previa de ambas partes, o, en su caso, sin que hubiere recaído la oportuna resolución del juez o Tribunal competente.

Cuando la finca en que traten de efectuarse las mejoras se halle sujeta a usufructo, no podrán realizarse sin la conformidad expresa del nudo propietario, procediéndose, en caso de discordia, como ordena el párrafo anterior. Cuando la mejora útil se deba a iniciativa del arrendador y se realice a expensas de éste, dando lugar a un aumento en los rendimientos de la finca, tendrá derecho, al igual que en las mejoras obligatorias, a una elevación proporcional de la renta. Si esta mejora útil produjera un aumento de renta superior al 10 por 100 de ésta, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato. También podrá el arrendatario pedir esta rescisión si la mejora consistiese en transformación total o parcial de cultivos. En ambos casos deberá notificarlo al arrendador cuatro meses antes de terminar el año agrícola en que deba cesar el arriendo.

Cuando se trate de realizar mejoras útiles por iniciativa del arrendatario, tendrá derecho a ejecutarlas por cuenta y con intervención de aquél el propietario de la finca. Si la mejora útil se realizare por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, no habrá lugar a aumento ni disminución de la renta estipulada, pero al cesar el arrendatario en el disfrute de la tierra se le indemnizará por el propietario, abonándosele los gastos o desembolsos que hubiere invertido en la realización de la mejora, con deducción de la merma del valor que hubiere experimentado la cosa en que consista aquélla, por el transcurso del tiempo. Para esta indemnización será requisito indispensable que el carácter de mejora útil para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación persista al extinguirse el arrendamiento, y que se haya, además, realizado con conocimiento e intervenció del propietario para fiscalizar los gastos. La cantidad exigible al propietario al terminar el arrendamiento por las mejoras útiles realizadas por iniciativa y a costa del arrendatario no podrá exceder de la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo.

Si como consecuencia de las mejoras realizadas en la finca por el arrendatario se elevare la contribución territorial sin que la renta haya experimentado aumento, el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista.

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

Art. 23. Las mejoras de adorno o comodidad serán de cuenta de quien las ejecute, sin derecho a indemnización alguna; cuando estas mejoras disminuyan el rendimiento o valor de la finca ninguna de las partes podrá realizarlas sin el consentimiento de la otra.

El arrendatario, salvo acuerdo en contrario, podrá retirar al finalizar el arrendamiento las que él haya costeado, siempre que al hacerlo deje la finca en las mismas condiciones en que estaba antes de realizar la mejora, y tendrá la obligación de retirarlas si así lo solicita el nuevo cultivador de la finca.

El arrendador no estará obligado a indemnizar las mejoras que ya se hubieran tenido en cuenta al otorgar el contrato o hubieren sido objeto de compensación, incluso por reducción de la renta.

CAPITULO VI

De la extinción de los arrendamientos

Art. 24. El arrendamiento se extingue:

Primero. Por la terminación del plazo por el que se constituyó o el de las prórrogas, en su caso.

Segundo. Por adquirir el arrendatario la finca arrendada.

Tercero. Por la resolución del derecho del arrendador.

Cuarto. Por la rescisión del contrato.

Quinto. Por el desahucio del arrendatario.

Sexto. Por la pérdida de la finca arrendada.

Art. 25. La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada, por causas que consten explícitamente en el contrato, producirá la del arrendamiento; pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del año agrícola en curso, indemnizándosele las labores preparatorias realizadas para el siguiente y abonándosele las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capítulo V de esta ley.

Cuando se resuelva el derecho del arrendador en virtud de sentencia firme, o por causas que no consten en el contrato, se resolverá el arrendamiento, pudiendo éste continuar subrogándose el nuevo dueño en el lugar del arrendador anterior, si así lo prefiriese; pero el arrendatario de buena fe, además de los derechos establecidos en el párrafo anterior, que le serán abonados por el adquirente que venció en la posesión, tendrá el de exigir al arrendador que hubiere contratado de mala fe el pago de los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado.

Art. 26. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28, el incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, así como la infracción de las condiciones estipuladas en el contrato, darán lugar a que se pueda pedir, por quien las haya cumplido, la rescisión del contrato, con indemnización de daños y perjuicios, y sólo esto último, dejando aquél subsistente.

Los Tribunales, según la gravedad de la infracción, podrán decretar la rescisión del contrato o conceder un plazo al infractor para que cumpla la obligación, sin perjuicio de decretar la rescisión si no la cumpliere.

Se considerarán siempre como graves las infracciones a los pactos esenciales del contrato, entendiéndose tales las que se refieran al destino que deba darse a la finca y a los daños y perjuicios que se ocasionaren a la misma o a los aprovechamientos secundarios.

Art. 27. La transmisión o enajenación por cualquier título de una finca rústica no será causa de rescisión del arriendo de la misma que se haya anteriormente inscrito en el Libro especial del Registro de la Propiedad, ni de alteración de los derechos del arrendatario, quedando subrogado el adquirente en todas las obligaciones del arrendador dimanantes del arrendamiento.

Se exceptúa el caso de que el comprador adquiera la finca para cultivarla o explotarla directamente por sí, por su cónyuge, por sus ascendientes, por sus descendientes o por sus hermanos, por el plazo mínimo que establece el artículo 9.°. No podrá usar de este derecho el adquirente que posea, al tiempo de la adquisición, tierras que excedan de 10 hectáreas en regadío, 50 de viñas u olivos ó 300 de cualquier otro cultivo. Cuando el adquirente posea tierras de diverso cultivo se aplicará el coeficiente correspondiente. Las tierras en que predomine carácter forestal o de aprovechamiento pecuario no se computarán en los límites anteriores, ni regirán para ellas las restricciones del derecho de rescisión por compraventa que anteriormente se expresa.

Cuando el comprador use del derecho a que se refiere el párrafo precedente, se entenderá rescindido el contrato de arrendamiento, pero no se podrá lanzar al arredatario sin que, análogamente a lo establecido en el artículo 25, recoja éste los frutos del año agrícola en curso. El comprador deberá indemnizarle, además de los abonos empleados y las labores realizadas con aplicación del año agrícola siguiente, si hubiere lugar a ello, y en concepto de precio de afección, con el importe de la renta de un año, además de las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el Capítulo quinto de esta ley. El pago de la renta de un año, en concepto de afección, no tendrá lugar si la rescisión se lleva a efecto después de extinguido el plazo contractual del arrendamiento.

Si antes de transcurrir el plazo previsto en el párrafo segundo de este artículo el nuevo propietario dejase la finca improductiva o la arrendase a persona distinta del primitivo arrendatario, éste tendrá derecho a recobrar la posesión arrendaticia de la finca, con la indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

Esto no obstante, siempre que el propietario de la finca arrendada fuese persona distinta a la del primitivo arrendador, podrá obligar al arrendatario a la formalización de un nuevo contrato en iguales condiciones que el anterior.

Cuando por efecto de enajenación parcial, de división material o por cualquiera otra causa el dominio de una finca arrendada se divida entre dos o más personas y algunas de éstas, llegado el momento legal, recabe para sí el cultivo o explotación directa de la porción de la finca que le corresponda, podrá el arrendatario optar por rescindir el arriendo en cuanto a todas las porciones de la finca, o por continuar con el resto de la misma, disminuyéndose, en este caso, la renta en la proporción correpondiente.

Art. 28. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

Primera. Por haber expirado el término convencional o el de prórroga o prórrogas, en su caso, siempre que el arrendador se proponga cultivarla o explotarla directamente o edificar en ella conforme a las condiciones señaladas en el artículo 11 de esta ley, y la haya puesto en conocimiento del arrendatario dentro del plazo que en el mismo se establece, salvo lo dispuesto en el párrafo penúltimo del artículo 10.

Segunda. Por resolución del derecho del arrendador, conforme lo establecido en el artículo 25.

Tercera. Por falta de pago de la renta.

Cuarta. Por ceder el arrendatario el subarriendo en aparcería o en cualquier otra forma, la explotación de la finca o aprovechamientos prohibidos por el artículo 4.° de esta ley.

Quinta. Por daño causado en la finca arrendada o en las cosechas, debido a dolo o culpa del arrendatario.

Sexta. Por no destinar la finca a la explotación o cultivo que previamente se hubiere pactado.

Séptima. Por abandono total o parcial del cultivo y por deficiencias en éste que fueren exigibles a todo buen cultivador, de acuerdo con los usos y costumbres de la comarca en que esté enclavada la finca.

Octava. Por incumplimiento, por parte del arrendatario, de las leyes sociales que regulan las condiciones del trabajo agrícola.

Novena. Por haber adquirido la finca para cultivarla directamente el nuevo propietario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.

En los contratos de arrendamiento colectivo y en los de aparcería [illegible] lugar al desahucio, además [illegible] causas enumeradas, las que se [illegible]cifican en los artículos 40 y [illegible]pectivamente.

Art. 29. El desahucio, fundado [illegible] las causas primera, segunda, [illegible] cuarta y novena del artículo an[illegible] se substanciará y decidirá ante [illegible]risdicción ordinaria por las normas [illegible]tablecidas en la ley de Enjuiciamiento civil; y el que se funde en las [illegible]sas restantes, ante el juez o Tribunal competente conforme a lo establecido en el Capítulo noveno de esta ley.

Cuando el desahucio se funde [illegible] la falta de pago, el arrendatario [illegible]drá evitarlo dentro de los ocho [illegible] siguientes al de su citación [illegible] consignando, juntamente con la [illegible] en descubierto, los intereses de la [illegible]ra y el importe de las costas [illegible]das hasta el momento de la [illegible]nación, incluso las de ésta.

Art. 30. Cuando el propietario [illegible] pierda parte del dominio de la [illegible] por expropiación, el arrendatario [illegible]drá optar entre continuar el arriendo con la reducción proporcional [illegible] renta, o pedir la rescisión del contrato.

Si la expropiación fuere de la [illegible]lidad de la finca, del precio se [illegible]rán al arrendatario las mejoras [illegible] tenga derecho y el valor de las [illegible]chas pendientes que se pierdan [illegible] expropiación, que deberán ser [illegible]do tenidas en cuenta para la [illegible] Lo mismo se hará cuando la [illegible]piación sea parcial, respecto [illegible] mejoras y cosechas de la parte [illegible] propiada.

El arrendatario percibirá [illegible] del precio de afección abonado [illegible]pietario, siempre que al efectuar [illegible] expropiación llevase, por sí o [illegible] causantes, diez años de posesión [illegible]daticia de la finca.

Art. 31. Si la finca dada en [illegible]damiento se perdiera totalmente [illegible] causa de fuerza mayor, el [illegible] quedará extinguido, sin derecho [illegible]demnización por ninguna de las [illegible]tes.

Si la pérdida obedeciese a [illegible] negligencia del arrendatario [illegible] arrendador, éstos tendrán de[illegible] exigirse recíprocamente la [illegible] indemnización por los daños y [illegible]cios sufridos.

Cuando por causa de fuerza [illegible] la finca arrendada sufra daños [illegible]didas cuya reparación tenga [illegible] superior a una nualidad de [illegible] no estará obligado el arrendatario [illegible] reparación y el arrendatario [illegible] optar por rescindir el contrato [illegible]tinuar el arriendo, con la dis[illegible] proporcional de la renta a que [illegible]re lugar.

Capítulo VII: De los arrendamientos colectivos

Art. 32. Se entenderá por arrendamientos colectivos, para los efectos previstos en el presente capítulo, los otorgados a favor de los Sindicatos Agrícolas, las Asociaciones de campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios, con el fin de constituir explotaciones agrícolas o pecuarias en común y aplicar los beneficios que se obtengan conforme a los pactos que los socios establezcan.

Estos contratos deberán ser aprobados por los Servicios Agronómico o Forestal, los cuales inspeccionarán asimismo durante su vigencia las labores que efectúen las Asociaciones arrendatarias, a los fines técnicoagronómicos.

Art. 33. Serán considerados como Sindicatos, Asociaciones de obreros del campo, de arrendatarios o de pequeños propietarios, los que se hallen inscritos como tales en el Registro especial que con este fin se llevará en el Instituto de Reforma Agraria.

La inscripción en dicho Registro se verificará a solicitud de los Sindicatos o de las Asociaciones interesadas, a la que se acompañará:

1.° Certificación del acta de constitución, indicando el nombre de los asociados que hayan concurrido a ella.

2.° Certificación del secretario del Ayuntamiento correspondiente en que conste que los asociados figuren inscritos en alguno de los grupos del censo campesino, a que se refiere la base 11 de la ley de Reforma Agraria, o en el Sindicato o Asociación.

3.° Dos ejemplares de los Estatutos, debidamente aprobados por el Instituto de Reforma Agraria.

Art. 34. Las Asociaciones y Sindicatos de la misma localidad, podrán federarse para la explotación en arriendo colectivo de predios enclavados en todo o en su mayor parte dentro de su término municipal.

Podrán, asimismo, hacerlo con las de las localidades limítrofes, para la explotación en dicho régimen de las fincas que radiquen en cualquiera de sus términos municipales o en más de uno de ellos. Los pactos relativos a la constitución de una u otra clase de Federaciones será objeto de previa aprobación por el Instituto de Reforma Agraria y será necesaria la inscripción en el Registro especial a que se refiere el artículo anterior, para que dichas Federaciones se [illegible] válidamente constituídas.

Art. 35. Ninguna Asociación [illegible] Sindicato podrá obtener [illegible] arrendamiento colectivo que [illegible]quen en todo o en su mayor [illegible] el propio término municipal, [illegible] dispuesto en el artículo ante[illegible]

En defecto de la Federación [illegible] Asociaciones de los términos [illegible]fes, el Instituto de Reforma [illegible] podrá disponer, previa ins[illegible] las Asociaciones de los pueblos [illegible] carezcan de suficiente término [illegible]cipal, que le sean dadas en [illegible] colectivo las tierras de los [illegible] municipales colindantes que [illegible]llen explotadas en la misma [illegible] por las Asociaciones o Sindicatos [illegible] ellas radicantes.

Art. 36. Las Asociaciones [illegible]sadas en el artículo 32 tendrán [illegible]cho preferente para arrendar [illegible]men de arrendamiento colectivo [illegible] siguientes fincas:

a) Las pertenecientes al patrimonio rústico municipal, hállense [illegible] arrendadas, siempre que no estén [illegible]metidas a un régimen de aprovechamiento comunal; y

b) Las pertenecientes a la Hacienda pública en virtud de [illegible]ciones por débitos a la misma [illegible] adjudicadas al Estado como [illegible] abintestato.

Sobre todas las demás fincas [illegible]dará preferencia alguna a [illegible] los arrendamientos colectivos [illegible]

Art. 37. Cuando se trate de [illegible] pertenecientes al patrimonio [illegible] municipal, a la Hacienda pública [illegible] Estado, que se hallen arrendadas [illegible] Asociaciones que pretendan [illegible] su derecho de preferencia [illegible] solicitud, en el lapso que medie [illegible] los seis y tres meses anteriores [illegible]cimiento del contrato de arrendamiento [illegible] se halle vigente a la sazón, a [illegible]pectiva Alcaldía o Delegación de Hacienda, manifestando su propósito [illegible] subrogarse en los derechos del [illegible]datario individual cuando [illegible] duración del contrato de éste [illegible]ficada la personalidad de la [illegible]ción solicitante, el Ayuntamiento [illegible] Delegación de Hacienda acordará [illegible]der la posesión de la finca de [illegible]trata a aquélla, dentro de los [illegible] días siguientes a la terminación [illegible] plazo del arriendo individual [illegible]gar a su favor el correspondiente [illegible]

M.C.D. 2022

trato, en condiciones idénticas a las del que hubiere vencido.

Si las entidades referidas no proveyesen a la solicitud deducida dentro de los treinta días siguientes a su presentación, se entenderá que acceden a ella, y las condiciones del contrato y cualquiera de la renta serán fijadas por el juez o Tribunal competente.

Art. 38. Cuando se trate de fincas del Patrimonio rústico municipal, o del Estado, o de la Hacienda pública, que se hallen sin arrendar, la Asociación que pretenda establecer un arrendamiento colectivo sobre las mismas dirigirá solicitud a la Alcaldía o Delegación de Hacienda, manifestando su propósito y proponiendo las condiciones del contrato.

El Ayuntamiento o la Delegación de Hacienda, previo informe de la Sección Agronómica provincial, si lo estima necesario, aceptará la propuesta o la modificará en el sentido que lo estime conveniente, y si no llegaren a un convenio, la Asociación podrá recurrir al juez o Tribunal competente, quien fijará las bases a que el contrato de arriendo colectivo haya de ajustarse.

No proveyendo las dichas entidades a la solicitud formulada dentro de los treinta días siguientes a su presentación, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior.

Art. 39. En las labores de los predios explotados colectivamente por los miembros de las Asociaciones mencionadas en el artículo 32 se declara prohibido el empleo de trabajadores asalariados, debiendo realizarse todas ellas por asociados de la explotación.

Esto no obstante, tales Asociaciones podrán recurrir excepcionalmente al trabajo asalariado por necesidades perentorias de la explotación, así como también, en caso necesario, podrán organizar intercambio de servicios entre los miembros de las diversas Asociaciones establecidas en el mismo término municipal.

Igualmente se declara prohibida en los arrendamientos colectivos la parcelación o división de la finca arrendada y su distribución, cuando fuesen varias, entre los asociados, para realizar individualmente su aprovechamiento.

La infracción de las disposiciones establecidas en este artículo dará lugar a la rescisión del arriendo y a la capacidad de las Asociaciones y Federaciones que las hayan cometido para disfrutar de los beneficios que en esta ley se les otorgan.

Art. 40. Para asegurar el derecho de los dueños de los predios a recibir, con la debida puntualidad y exactitud, el pago de la renta anual correspondiente, así como las indemnizaciones que proceda, por los perjuicios que puedan ocasionarse en las construcciones y plantaciones existentes en las fincas arrendadas, las Asociaciones vendrán obligadas a constituir, en calidad de fondo especial de garantía, la cantidad que se convenga o, a falta de convenio, la que determine el juez o Tribunal competente, teniendo en cuenta la cuantía de la renta y el valor de las construcciones y plantaciones.

Este fondo se constituirá consignando la Asociación arrendataria, en el Instituto Nacional de Previsión o sus Cajas colaboradoras, el 20 por 100 de dicha cantidad, al tiempo en que, según el contrato, corresponda pagar la primera anualidad; el 40 por 100, cuando se deba satisfacer la segunda, y el restante 40 por 100, al tiempo en que deba pagarse la tercera.

Cuando el fondo de garantía disminuya o se extinga por aplicarse a los fines para que se establecen, o por otra causa cualquiera, la Asociación arrendataria vendrá obligada a reponerlo o completarlo, con arreglo a las normas establecidas en el párrafo anterior, siempre que el contrato quede subsistente.

Será causa de desahucio la falta de constitución o reposición del fondo de garantías en los plazos señalados. Este desahucio se substanciará ante la jurisdicción ordinaria y por los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 41. Cuando no existan Asociaciones que soliciten el arrendamiento colectivo, regulado por los artículos anteriores, se concederá preferentemente el arriendo de las fincas a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 36 a otras Asociaciones que deseen cultivarlas en régimen de aprovechamiento individual o mixto.

Art. 42. Las disposiciones de los demás capítulos de esta ley, salvo el que regula las aparcerías, serán aplicables a los arrendamientos colectivos en cuanto no se oponga a lo especialmente preceptuado en el presente.

Capítulo VIII: De las aparcerías

Art. 43. Por el contrato de aparcería, el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o el de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente, en relación a sus respectivas aportaciones.

Para todos los efectos de la presente ley, 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.

Se entenderá comprendido en el concepto capital de explotación el valor de las plantaciones que en la finca existan, el de los edificios, construcciones e intalaciones, en cuanto se apliquen a la explotación dada en aparcería; el del agua, cuando su alumbramiento o utilización haya ocasionado u ocasionase gastos, así como en metálico, abonos, simientes, piensos y forrajes, ganados de labor, aperos y maquinarias, medios de transporte, prestación o pago de jornales, y cuanto de alguna manera contribuya a la obtención de los productos de la finca.

Art. 44. Las aparcerías se regirán:

Primero. Por los pactos y condiciones que libremente estipulen las partes, en cuanto no se opongan a las normas de este capítulo.

Segundo. En defecto de pacto expreso, o en lo que el pacto fuera insuficiente, por los usos y costumbres locales o comarcales.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores se entenderán revisable ante el juez o Tribunal competente, en los términos que establece el artículo 49.

Tercero. Y a falta de pacto y costumbres locales o comarcales, por las normas generales de la presente ley, en cuanto no se oponga a las especiales de este capítulo.

Art. 45. En los contratos de aparcería se consignará el detalle de las aportaciones, la proporción en que los contratantes acuerden participar en los productos, la intervención del cedente en la recolección de los frutos, el tiempo, lugar y forma de su distribución y las facultades de aquél en la gestión directiva, cuando coopere directamente a la explotación.

Art. 46. La proporción en la distribución de los productos en los contratos de aparcería sólo será revisable por infracción de los preceptos de este capítulo, por dolo o mala fe, o por lesión que ocasione un perjuicio que rebase el 15 por 100 de lo que deba corresponder a cada uno de los contratantes con arreglo al valor de sus respectivas aportaciones, citadas por el pacto de los interesados, o, en el caso de ser éste impugnado o de no aparecer valoradas las reseñadas en el contrato, por el que fije el juez o Tribunal competente, que deberán atenerse en todo lo dispuesto a los usos, costumbres, normas y valores locales y comarcales.

La revisión que acuerde el juez o Tribunal, conforme al párrafo precedente, no podrá referirse a las liquidaciones practicadas antes de la presentación de la demanda.

Art. 47. Serán causas de desahucio del aparcero la terminación del plazo fijado en el contrato, las que deriven de la aplicación de los párrafos primero y segundo del artículo 44, las demás enumeradas en el artículo 28 y la deslealtad y el fraude por parte del aparcero en la valoración o en la entrega al propietario de los frutos o productos de la finca que le correspondan según el contrato de aparcería.

La muerte del aparcero da derecho al propietario para rescindir el contrato si no le conviniera la continuación del mismo por los herederos de aquél. En caso de invalidez total y permanente del aparcero podrá el propietario solicitar la rescisión del contrato, y el Tribunal la decretará siempre, a menos que los familiares del aparcero que hubieren vivido en su compañía anteriormente durante el curso del contrato puedan seguir llevando la finca y no tengan enemistad manifiesta con el propietario.

Art. 48. Perteneciendo a ambas partes en común y proindiviso los productos de la finca cedida en aparcería hasta tanto se haya realizado la partición de los mismos, el hecho de que cualquiera de ellas retire, sin el consentimiento de la otra, la totalidad o parte de dichos productos, dará lugar al ejercicio de la correspondiente acción penal.

Art. 49. No será aplicable en los contratos de aparcería lo dispuesto en los capítulos II, III y VII de la presente ley.

No obstante, las parcerías concertadas voluntariamente durarán como mínimo una rotación de cultivo, sin deercho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes. Será de aplicación a las aparcerías lo dispuesto en los párrafos cuarto y quinto del artículo 9.°

Cuando el contrato de arrendamiento, como consecuencia del derecho que otorga al propietario el artículo 11 de la presente ley al llegar la prórroga se convierta en aparcería, su nueva ordenación será fijada por el pacto de los interesados, y en su defecto, por el Tribunal, ajustándose éste a lo dispuesto en el capítulo VIII, con la única modificación de que en tal caso la aparcería deberá subsistir por un plazo igual al tiempo que hubiere durado el arrendamiento si éste no se hubiere transformado, sin perjuicio del derecho del propietario a recabar para sí la explotación dicha, como en el arrendamiento, al llegar el término del contrato.

Art. 50. En ningún caso podrán ser adjudicados al acreedor de un aparcero productos de la aparcería sin estar previamente hecha la liquidación anual de la misma, y, en todo caso, el derecho de dicho acreedor se circunscribirá a la parte que en dicha liquidación le sea adjudicada al aparcero deudor.

Todo anticipo que el propietario haga al aparcero para que éste pueda realizar las aportaciones previstas en el contrato o para compensarle los jornales empleados, será considerado como crédito preferente sobre otra deuda del aparcero.

Capítulo IX: De la jurisdicción en materia de arrendamientos

Art. 51. La jurisdicción para conocer de cuantas cuestiones surjan en la ejecución e interpretación de la presente ley corresponderá, según su cuantía, al Juzgado municipal o al de Primera instancia competente y a los Tribunales superiores que se citan en los artículos siguientes.

Los Juzgados municipales conocerán, por los trámites del juicio verbal civil, de todas las cuestiones de cuantía no superior a 1.000 pesetas con aplicación al Juzgado de Primera instancia.

De las demás cuestiones conocerán los Juzgados de Primera instancia, con sujeción a las normas siguientes:

A) Los juicios de desahucio fundados en las causas primera, segunda, tercera, cuarta y novena del artículo 28 se substanciarán por los trámites establecidos en la ley de Enjuiciamiento civil.

B) Los demás litigios se substanciarán del modo siguiente:

Presentada una demanda, a la que deberán acompañarse los documentos en que se funde, se dará traslado de la misma al demandado para que, en término de diez días, la conteste por escrito.

Formulada la contestación, o transcurrido dicho término sin ella, el juez citará a las partes a comparecencia, que deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes, y en la cual habrán de ponerse las pruebas que les interese. Dicha prueba se practicará ante el Juzgado de la misma comparecencia. Si por causa no imputable a las partes no pudiera practicarse toda la prueba, podrá señalarse nuevo día para continuar su práctica, dentro de los veinte días siguientes. Se consignará en un acta un extracto del resultado de la misma, pudiendo acordar el Juzgado, a instancia de parte, se consignen literalmente aquellos extremos de la prueba que sean de fundamental interés. Los peritos actuantes podrán, después del informe verbal, entregar, para su unión a los autos, nota escrita que recoja los puntos esenciales de su dictamen.

Las partes tendrán derecho a consignar en acta, con la consiguiente protesta, aquellas peticiones que no sean estimadas por el Juzgado.

Terminada la práctica de las pruebas, y en el mismo acto de la comparecencia, las partes podrán iformar verbalmente, haciendo el resumen de aquéllas y las alegaciones que estimen pertinentes a su derecho.

El juez podrá, para mejor proveer, ecordar toda clase de pruebas, antecedentes y asesoramientos, y dentro de los tres días siguientes dictará sentencia.

Art. 52. Las resoluciones que dicten los Juzgados de Primera instancia en apelación de los municipales serán efectivas o no se dará contra ellas recurso de clase alguna.

Contra las demás resoluciones que dicten los Juzgados de Primera instancia podrán los interesados entablar recurso de apelación en ambos efectos ante la Audiencia provincial correspondiente. Estos recursos se entablarán, en el plazo de diez días, ante el Juzgado que hubiere dictado la resolución, y se tramitarán por las normas establecidas en la sección tercera del título VI del libro II de la ley de Enjuiciamiento civil.

Contra las sentencias que en apelación dicten las Audiencias provinciales en asuntos cuya cuantía exceda de 10.000 pesetas, podrá entablarse, en el término de diez días, recurso de revisión ante la Sala de Derecho social del Tribunal Supremo, el cual deberá fundarse inexcusablemente en alguna de estas causas:

a) Incompetencia de jurisdicción.

b) Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando hubiere producido indefensión.

c) Injusticia notoria por infracción de precepto legal o por manifiesto error en la apreciación de la prueba.

Contra las sentencias que dicten en apelación las Audiencias provinciales en asuntos cuya cuantía no exceda de 10.000 pesetas no se dará recurso alguno.

Se estimará como cuantía litigiosa la que realmente sea objeto de controversia; y cuando ésta verse sobre extremos que no puedan reducirse fácilmente a cantidad concreta, se estimará como cuantía del asunto el importe de la renta de un año.

Art. 53. En los asuntos sometidos por esta ley a conocimiento de los Juzgados y Tribunales que se expresan en los dos artículos precedentes, en tanto no sean reguladas por arancel, las costas de los funcionarios judiciales de la primera instancia no excederán, por la tramitación completa del juicio, con inclusión de todas sus actuaciones, incidentes y diligencias, del 3 por 100 de la cuantía litigiosa, si ésta no excede de 3.000 pesetas, más el 1 por 100 de los que exceda. No imponiéndose condena de costas, éstas serán satisfechas por mitad por las partes litigantes. Si durante la tramitación del juicio las partes se concliaren o llegaren a una transacción o acuerdo, las costas judiciales quedarán reducidas a la mitad, siempre que no se haya notificado la sentencia correspondiente. A este fin, si las partes llegaren al mencionado acuerdo, deberán hacerlo constar por comparecencia ante el Juzgado, concretando los términos del mismo y pidiendo la conclusión del procedimiento y el archivo de los autos.

Todos los escritos y actuaciones que se produzcan en estos juicios se extenderán en papel timbrado judicial de la última clase cuando la cuantía no exceda de 5.000 pesetas, y cuando exceda se aplicará el timbre que corresponda a dicho exceso.

El Tribunal tendrá atribución plena para determinar la renta justa en cada caso sometido a revisión, sin que la solicitud de aumento impida pronunciar fallo rebajando la renta, y viceversa, no siendo preciso que el demandado haga uso de reconvención.

En los juicios que se tramiten ante el Juzgado de Primera instancia, las partes no necesitarán valerse de abogado ni procurador cuando comparezcan por sí mismas. Cuando no lo hicieren personalmente, será necesaria la intervención de abogado para su defensa, pudiendo en este caso la parte encomendar su representación a procurador o al mismo letrado.

En la segunda instancia, y en el procedimiento ante el Tribunal Supremo regirán, en cuanto a representación y defensa, las normas comunes contenidas en las leyes procesales vigentes, y la cuantía de las costas, papel timbrado y derechos arancelarios en dichos Tribunales, quedará reducido a la mitad.

Art. 54. En los casos en que se discuta la cuantía de la renta o la participación del propietario, el arrendatario o aparcero deberá consignar previamente ante el Juzgado la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador.

En los casos de reducción o condonación comprendidos en el artículo 8.°, el juez podrá autorizar al arrendatario para que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar.

Los pactos de la renta contractual que venzan durante la substanciación del pleito deberán ser consignados también, bajo pena de tener por desistido de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcero.

Art. 55. En los pleitos que versen sobre aumento, reducción o condonación de renta, si no se accediere a ello, será preceptiva la imposición de costas al demandante.

Capítulo X: De la inscripción de los arrendamientos

Art. 56. En cada Registro de la Propiedad se llevará un libro especial, en el que se inscribirán los arrendamientos de todas clases y aparcerías de fincas rústicas radicantes en todo o en parte dentro del territorio de su respectiva demarcación.

Para cada término municipal se abrirán los libros que se estimen precisos, que serán encasillados, y en los que, por fincas, se practicarán los asientos procedentes.

Art. 57. El encasillado de los libros se ajustará a los siguientes requisitos:

1.° Número del asiento.

2.° Situación de la finca, expresando el pueblo y partido o pago y el nombre propio y genérico si los tuviese.

3.° Linderos por los cuatro puntos cardinales.

4.° Cabida con arreglo al sistema métrico decimal.

5.° Explotación o cultivo a que, según el contrato, se destina la finca.

6.° Renta pactada.

7.° Renta catastrada o líquido imponible.

8.° Revisiones de renta.

9.° Nombre, apellidos y demás circunstancias personales del arrendador y del arrendatario y naturaleza del derecho del primero.

10. Duración del arriendo, indicando el día en que han de comenzar y cesar los efectos del mismo.

11. Prórrogas del contrato.

12. Lugar y fecha del mismo.

13. Clases de documentos presentados y número con que quedan archivados en el legajo de su clase, caso de que haya de archivarse.

14. Tomo y folio en que se halle inscrita la finca en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de que lo esté, y número de ella.

Art. 58. La inscripción en el libro especial de arrendamientos, ya se halle inscrita la finca en el Registro de la Propiedad a nombre del arrendador o de persona distinta, o no lo esté al de persona alguna, producirá a favor del arrendatario todos los efectos que se determinan en esta ley.

Estas inscripciones producirán todos los efectos de esta ley a favor de los arrendamientos, pero no perjudicarán al titular inscrito en el Registro de la Propiedad que no haya prestado su consentimiento o al que de él traiga su causa, salvo el derecho del arrendatario de buena fe a continuar en la posesión de la finca hasta la terminación del año agrícola en curso, y la indemnización de las labores preparatorias del siguiente que tenga efectuadas, y el abono de las mejoras, con arreglo a las normas del capítulo V.

Art. 59. La inscripción en el libro especial de arrendamientos creado por esta ley no será obstáculo para que los contratos de arrendamiento se puedan seguir inscribiendo en el Registro de la Propiedad con arreglo a la ley Hipotecaria.

Art. 60. Las prórrogas que de los contratos de arrendamiento se verifiquen por la sola voluntad de los arrendatarios se hará constar en el Registro a solicitud escrita de los mismos, que se presentará antes de finalizar el período que se ha de prorrogar.

Cuando la renta anual exceda de 5.000 pesetas la prórroga se hará constar necesariamente por medio de acta notarial.

Art. 61. De toda la alteración de renta se tomará razón en el libro especial de arrendamientos, mediante presentación del documento que acredite el acuerdo de las partes o el fallo del juez o Tribunal competente, y el cual quedará archivado en el legajo en que lo esté el contrato a que se refiere.

Art. 62. Inscrito un arrendamiento en el libro especial, no podrá, mientras esté vigente, inscribirse ningún otro referente a la misma finca o porción de finca que esté en contradición con él.

Art. 63. Las inscripciones de arrendamiento se cancelarán:

Primero. A instancia del arrendatario o del arrendador, cuando medie entre ambos convenio escrito formalizado con arreglo a lo prevenido en esta ley.

Segundo. Por decisión judicial o resolución del juez o Tribunal competente.

Tercero. A instancia del arrendador, por el solo transcurso del tiempo fijado en el contrato y, en su cas,o el de las prórrogas que se hubieren utilizado, si no constare en el Registro la voluntad del arrendatario de continuar en el disfrute de la finca.

Cuarto. Por resolución del derecho del arrendador.
arrendatario en propiedad, en censo arrendatario e npropiedad, en censo o en aparcería.

Sexto. Por confusión de derechos.

Art. 64. El arrendatario y el arrendador tendrán recíproco derecho a exigirse la formalización del documento acreditativo de la cancelación del arriendo en todos los casos en que éste quedase extinguido.

Si la extinción tuviese por causa el abandono de la finca por parte del arrendatario, ignorándose el paradero o domicilio de éste, o el fallecimiento del mismo, sin herederos que puedan o quieran sucederle en el derecho del arriendo, el arrendador podrá solicitar del Juzgado competente, previa justificación sumaria de estos hechos, que expida el oportuno mandamiento de cancelación.

Art. 65. Quedan exceptuados de la inscripción obligatoria los contratos en que la renta no exceda de 500 pesetas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Cuando de los Juzgados de Primera instancia se solicite la declaración de renta justa a que se refiere el párrafo quinto del artículo 7.° de esta ley, deberán requerir a un propietario, elegido por el juez, por orden alfabético, entre los diez primeros contribuyentes por territorial rústica de los residentes en el partido judicial, y un arrendatario elegido de entre los diez que paguen menos contribución de todas clases de los residentes en el partido judicial, igualmente por orden alfabético llamados asesores, que darán por escrito dictamen respecto del asunto sometido a la declaración judicial. El juez, con vista de este dictamen y con el de la jefatura del Servicio agronómico, dictará la resolución que estime justa.

Protección del pequeño arrendatario

Segunda. El Instituto de Reforma Agraria, en los casos de incautación de fincas llevada a cabo de acuerdo con las bases quinta, octava o novena de la ley de 15 de Septiembre de 1932, si aquella se hallare arrendada o en aparcería a colonos o aparceros que individual o familiarmente labren una superficie inferior a 100 hectáreas en secano o tres en regadío, estará obligado a respetar los contratos con todos los derechos y obligaciones establecidos en la presente ley.

Si los arrendatarios o aparceros labraren superficie mayor a la anteriormente expresada y el Instituto quisiera dar por terminado el contrato, respetará el año agrícola, y el colono o aparcero podrá optar por reducir la superficie que haya de labrar en lo sucesivo a los términos establecidos en la base anterior, o a dejar la finca en su totalidad. En el primer caso le será aplicable lo establecido en el anterior párrafo.

En estos dos casos el Instituto indemnizará al colono en la forma siguiente:

a) Adquisición de aperos, labores, ganados, mejoras, etc., de acuerdo con lo que preceptúan las Instituciones del Instituto de Reforma Agraria.

b) Daños y perjuicios por cese, corte o merma de negocio, según los casos.

Esta indemnización regirá para las fincas que se hayan ocupado durante este año agrícola y para las que se ocupen en lo sucesivo; entendiéndose por ocupación la material o los asentamientos.

Si al aprobarse esta ley algunas de las fincas se hubiere ocupado materialmente, o hechos los asentamientos durante el presente año agrícola sólo en parte de ella, podrá el arrendatario, a su voluntad seguir con el contrato vigente para aquella parte de la finca no ocupada en la cuantía determinada en el párrafo primero o rescindirlo en su totalidad, con indemnización respecto a la parte o al todo, según los casos. La indemnización se regirá por las mismas reglas establecidas en los apartados a) y b).

Régimen de las Vascongadas y Navarra

Tercera. La ordenación y disfrute de los bienes comunales de los Municipios de Navarra seguirá atribuídos a la excelentísima Diputación foral y provincial, con arreglo a la ley paccionada de 1841 y concordantes; Protección de montes, de 24 de Julio de 1918 y 9 de Septiembre de 1931, sin perjuicio de mantener los principios básicos de esta ley en cuanto sean aplicables.

Para la aplicación de cuanto queda dicho en el párrafo anterior, el Gobierno establecerá unas bases de acuerdo con la excelentísima Diputación foral y provincial de Navarra.

Respecto a los mismos bienes a que se refiere el primer párrafo de esta disposición, conservarán su régimen jurídico actual las provincias de Alava, Guipúzcoa y Vizcaya.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Para adaptar el régimen vigente en la actualidad al que se establece por la presente ley, se determina:

I. Los contratos de arrendamiento y los de aparcería que estén en vigor a la publicación de esta ley quedarán sometidos al régimen que en ellas se establece cuando así lo convengan los intereses, debiendo constar el pacto en un nuevo contrato ajustado a sus disposiciones.

Fin de los actuales contratos

II. Los contratos de arrendamiento y los de aparcería vigentes a la publicación de esta ley que no queden sujetos al régimen en ella establecido porque no lo convengan así las partes expresamente, se regirán por las disposiciones que a continuación se establecen:

a) Terminarán en la fecha estipulada en el contrato, pero si al llegar

M.C.D. 2022

dicha fecha los contratantes no los dieran por terminados, se entenderán prorrogados por voluntad de los arrendatarios, con las condiciones, tiempo y consecuencias establecidas en el artículo 10 y los demás que sean aplicables de esta ley.

b) Si al promulgarse esta ley continuaren en vigor por haber terminado el plazo, pero habiendo sufrido modificaciones por fallos de Jurados mixtos o de convenios motivados por las leyes y Decretos de revisión de renta o de cláusulas abusivas, deberán adaptarse a las normas de esta ley y terminar en la fecha estipulada.

c) Si al promulgarse esta ley el arrendatario o aparcero continuase en la tenencia de la finca, no obstante haber terminado el plazo del contrato, al amparo de las leyes de 11 de Septiembre de 1932 y 27 de Julio de 1933, el propietario tendrá derecho a recobrar la posesión de la finca al terminar el año agrícola actual.

d) Si los contratos fuesen verbales o estuvieren prorrogados por tácita reconducción, sin que se pueda precisar en un principio de prueba documental su vencimiento, terminarán con el año agrícola actual, entendiéndose por tal en cada localidad el plazo necesario para recoger las cosechas y frutos pendientes, debiéndose abonar al arrendatario saliente las labores preparatorias de la siembra del año agrícola venidero y los abonos que con tal objeto hubiera echado en la tierra aquél, a menos que viniera obligado a hacerlo sin indemnización por virtud del contrato o de la costumbre del lugar.

Aparcería y cultivo directo

En todos los casos comprendidos bajo los epígrafes a), b), c) y d), el arrendador sólo podrá transformar el arrendamiento en aparcería con el mismo arrendatario o recabar la finca para explotarla directamente durante los plazos mínimos señalados en el artículo 9.° de esta ley, por sí, por su cónyuge, por sus descendientes, por sus ascendientes o por sus hermanos. Para ello deberá avisar el arrendatario, o aparcero en su caso, con tres meses de anticipación al término del contrato, y de no haber tiempo suficiente para avisar con esta antelación por finalizar los contratos antes de dicho plazo, se entenderán prorrogados tan sólo por un año más.

Se exceptúan los arrendamientos de rastrojeras, pastos, montaneras, platanares, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas a que se refiere el artículo 9.° de esta ley, en los cuales no será necesario el mencionado aviso, y terminarán, en todo caso, al extinguirse el plazo por el que fueron concertados.

Si el propietario, antes de transcurrir el plazo forzoso establecido para el cultivo directo, enajenara la finca y el adquirente la arrendase o no la cultivase, teniendo conocimiento de la obligación contraída por el vendedor, corresponderán al antiguo arrendatario las acciones a que se refiere el artículo citado. Si el adquirente desconocía dicha obligación quedará exento de la responsabilidad de daños y perjuicios, que en todo caso podrá exigirse del vendedor.

Si el arrendador, después de desposeer al arrendatario, arrendase de nuevo la finca, tendrá éste el derecho establecido en el artículo 11 de esta ley.

Cuando el propietario no quiera explotar directamente la finca, tendrá derecho a exigir del arrendatario que formalice un contrato ajustado a las normas de esta ley. Si el colono se negare, el propietario podrá ejercitar inmediatamente la acción de desahucio, pero no podrá verificarse el lanzamiento hasta la terminación del año agrícola actual.

Segunda. En las fincas que al promulgarse esta ley existan subarrendatarios, para el caso que el arrendador no ejercite, con arreglo a las normas anteriores, el derecho de explotación directa, continuando el actual arrendatario en posesión de la tierra, queda éste facultado para mantener los subarriendos por el período transitorio del año agrícola actual, sujetando los contratos que celebre con los subarrendatarios a las normas establecidas en esta ley para los arrendamientos.

Desahucios

Tercera. Los procedimientos judiciales de desahucio que quedaron en suspenso por virtud de los Decretos de 29 de Abril, 11 de Julio, 6 de Agosto y 31 de Octubre de 1931; la Orden de 10 de Septiembre de 1931 y las leyes de 11 de Septiembre de 1932 y 27 de Julio de 1933, podrán reanudarse a instancia de parte, quedando alzada la suspensión decretada por aquellas leyes. Los que no se encontraren por sentencia firme, podrán ser continuados hasta obtenerla; pero los jueces y Tribunales, en este caso, acomodarán la sentencia a los preceptos de esta ley. En cuanto a costas se aplicarán las disposiciones de la ley de Enjuiciamiento civil; pero si el desahucio fuere procedente con arreglo a la legislación anterior y no lo fuere conforme a esta ley, serán de cuenta del arrendatario las causadas hasta el momento de la suspensión del procedimiento, y de quien proceda, con arreglo a la ley, las posteriores.

Cuarta. En el plazo de dos años, contados desde la fecha de la publicación de esta ley, las adquisiciones de fincas rústicas que efectúen los actuales arrendatarios de las mismas o los Sindicatos agrícolas o Asociaciones campesinas del término municipal en que aquéllos radiquen, estarán exentas totalmente de los impuestos de Derechos reales y Timbre, percibiendo los notarios autorizantes y los registradores de la Propiedad la mitad de los honorarios de sus respectivos aranceles.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Esta ley comenzará a regir el 1.° de Abril de 1935.

En la misma fecha cesarán de actuar y quedarán disueltos los Jurados mixtos de la Propiedad rústica, pasando a la jurisdicción de los Juzgados que se indican en el título 9.° de esta ley todos los asuntos terminados y que estén en tramitación. Los recursos interpuestos o que se interpongan contra las resoluciones dictadas hasta el 31 de Marzo actual por los Jurados mixtos, se tramitarán y fallarán con arreglo a las disposiciones vigentes hasta esa fecha.

Segunda. Quedan derogados el Real decreto de 1.° de Enero y el Reglamento de 30 de Marzo de 1926, sobre registro de arrendamiento de fincas rústicas; el Decreto-ley sobre arrendamientos rústicos de 21 de Noviembre de 1929; el Decreto de 19 de Mayo y Reglamento de 8 de Julio de 1931 sobre arrendamientos colectivos; los Decretos de 11 de Julio, 6 de Agosto y 31 de Octubre de 1931 y disposiciones complementarias sobre revisión de rentas y prórrogas de plazos; las leyes de 11 de Septiembre de 1932 y 27 de Julio de 1933 sobre desahucio; el título 16 (artículos 79 y 88, inclusive), sobre los Jurados mixtos de la Propiedad rústica de la ley de 27 de Noviembre de 1931; todas las disposiciones dictadas con anterioridad a la presente ley sobre rrendamiento de fincas rústicas, y, finalmente, los preceptos del Código civil y demás leyes de carácter general en cuanto se opongan a lo por esta ley estatuído.

Y nos honramos en comunicarlo a V. E. a los efectos prevenidos en el artículo 83 de la vigente Constitución de la República española.

Palacio del Congreso, 14 de Marzo de 1935.—El presidente, SANTIAGO ALBA.—El secretario, ANTONIO TABOADA.—El secretario, DIMAS DE MADARIAGA.

Visto lo decretado y sancionado por las Cortes, promúlguese la ley.

15 de Marzo de 1935.—NICETO ALCALÁ ZAMORA Y TORRES.

NOTA INTERESANTE

El ministro de Agricultura tiene presentado, para modificar la disposición segunda de las adicionales, que ahora está vigente, el siguiente proyecto de ley:

«La disposición adicional segunda de la ley de Arrendamientos rústicos, recientemente aprobada, contiene disposiciones que, por hacer imposible la ejecución de la ley de Reforma Agraria, no obstante continuar vigente, necesitan ser modificadas con urgencia, para evitar los daños que de su aplicación habrían de derivarse.

De prevalecer tal precepto legal, el Instituto de Reforma Agraria no podría posesionarse, para la efectividad de los asentamientos o de cualquiera otra de sus finalidades, de las fincas arrendadas o dadas en aparcería, con lo que se daría un trato de favor del absentismo, que fué precisamente el motivo determinante de la expropiación de tales fincas, cedidas en arriendo sistemático.

Pero todavía se produciría una consecuencia más grave, a saber: la de que los asentamientos ordenados para el año en curso (que se han cifrado por el Gobierno, de acuerdo con lo dispuesto en la Base segunda de la ley, en diez mil) habrían de realizarse sobre fincas cultivadas directamente por sus propietarios, ya que el Instituto no podría disponer de las arrendadas, y con ello se cometería una evidente injusticia, notoriamente dañosa para la economía agraria y la justicia social, aparte de contravenir de modo abierto o espíritu básico de toda reforma agraria: la lucha contra el dueño absentista y el fomento del cultivo directo por el propietario.

Estas consideraciones, unidas a la facilidad con que la mala fe puede simular contratos de arriendo a aparcería para obstaculizar fraudulentamente la aplicación de la Reforma agraria, y, finalmente, la necesidad de hacer extensiva al Instituto la limitación establecida por la ley de Arrendamientos para la cuantía de las indemnizaciones a los colonos, mueven al ministro que suscribe a proponer a las Cortes una modificación de la citada disposición adicional en sentido de que no imposibilite, en tanto se modifica la ley de Reforma agraria, la aplicación de ésta en su aspecto de mayor justicia, y, a la vez, de favorecer eficazmente a los colonos de las fincas expropiadas por el Instituto.

Por lo expuesto, de acuerdo con el Consejo de ministros, el de Agricultura que suscribe tiene el honor de someter a la deliberación de las Cortes el siguiente

Proyecto de ley

Artículo único. La disposición adicional segunda de la ley de Arrendamientos rústicos votada por las Cortes, quedará redactada del siguiente modo:

«El Instituto de Reforma Agraria, en los casos de incautación de fincas llevada a cabo de acuerdo con las Bases 5.ª, 8.ª ó 9.ª de la ley de 15 de Septiembre de 1932, si aquéllas se hallaren arrendadas o en aparcería a colonos o aparceros que, individual o familiarmente labren materialmente una superficie inferior a 50 hectáreas en secano, o a una en regadío, estará obligado a darles preferencia para la aplicaión a que se destine la finca. Igual derecho limitado a dichas áreas, gozarán los arrendatarios de mayor extensión que lo deseen.

En el caso de que el Instituto de Reforma Agraria desaloje a los arrendatarios o aparceros en todo o en parte, les indemnizará en la forma siguiente:

A) Adquisición de aperos, labores, ganados, mejoras, etc.; de acuerdo con lo preceptuado en las instrucciones del Instituto de Reforma Agraria.

B) Daños y perjuicios que se justifiquen por cese o corte de negocio. En ningún caso esta indemnización podrá exceder del importe de la renta anual.»

* * *

NOTA.—Se ha publicado esta ley por algunos periódicos incurriendo en frecuentes errores. Al insertarla en EL ADELANTADO nos hemos ajustado al texto promulgado por el excelentísimo señor Presidente de la República.

El Reglamento provisional de la ley de Arriendos

No habrá desahucios, salvo para el cultivo directo por el dueño. Este tendrá que vivir a menos de diez kilómetros de la finca, si es pequeña, y a menos de ciento si tiene más de sesenta hectáreas

Texto íntegro aprobado en el Consejo de ministros. Pero todavía no publicado en la «Gaceta»

El texto íntegro del Reglamento provisional para la aplicación de los preceptos transitorios de la ley de Arrendamientos rústicos, fué aprobado en el Consejo de ministros celebrado el día 22 de Marzo de 1935 y se publicará como Decreto.

Dice así el nuevo Reglamento:

«Las disposiciones transitorias de la ley de Arriendos Rústicos, recientemente promulgada, podrían, en virtud de interpretaciones más o menos ajustadas a su espíritu, provocar gran número de desahucios al concluir el actual año agrícola, con el consiguiente trastorno social y económico.

Como no ha estado en la mente del legislador permitir los desahucios en masa, sino, por el contrario, asegurar la permanencia y estabilidad del cultivador sobre la tierra, según lo acredita la discusión parlamentaria, y como el Gobierno se halla animado de idénticos propósitos que las Cortes, el ministro que suscribe ha considerado inexcusable, haciendo uso de su facultad reglamentaria, dictar normas para la aplicación, interpretación y desenvolvimiento de las citadas disposiciones transitorias, a fin de que, manteniendo íntegro el espíritu que las informa, puedan llevarse a efecto sin interpretaciones parciales que las desnaturalicen ni violencias o fraudes que originen el desplazamiento de millares de colonos.

El deseo de evitar tales daños y de llevar la tranquilidad al ánimo de cuantos pudieran sentirse alarmados, mediante la recta interpretación de los preceptos legales, justifica la urgencia con que se dictan las expresadas normas complementarias, que en su día han de ser incorporadas al Reglamento general que para ejecución de la ley ha de confeccionar el ministerio de Agricultura.

Por lo expuesto, de acuerdo con el Consejo de ministros y a propuesta del de Agricultura,

Vengo en decretar lo siguiente:

Artículo 1.° Para la aplicación de las disposiciones transitorias de la ley de Arrendamientos rústicos, se tendrán en cuenta las siguientes normas complementarias:

Prórroga forzosa

Primera. Los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes al tiempo de publicarse la ley, cuyo plazo aún no hubiera terminado, concluirán en la fecha estipulada en el contrato cuando exista mutuo acuerdo entre los contratantes; en otro caso, se entenderán prorrogados por ministerio de la ley, a voluntad del arrendatario, con las condiciones, tiempo y consecuencias establecidas en el artículo 10 y los demás que sean aplicables de la ley, y con las excepciones de los preceptos siguientes:

Desahucios

Segunda. En todos los casos comprendidos en los epígrafes a), b), c) y d) del número segundo de la disposición transitoria primera de la ley, el hecho de dar por terminado el plazo de duración del contrato, no implicará en ningún caso el desahucio del arrendatario, a menos que el propietario recabe la tierra para labrarla directamente, o que haga uso de la facultad de obligar al arrendatario a pasar a la condición de aparcero a que se refiere la regla tercera.

La explotación directa a que se refiere el párrafo sexto de la regla segunda transitoria, necesitará ser acreditada cuando se alegue como motivo para recabar la finca el propietario, su cónyuge, sus descendientes, ascendientes o hermanos, en la forma siguiente:

A) Si el presunto cultivador directo cultivase anteriormente otras fincas dentro del término municipal o a distancia no superior en diez kilómetros de la finca recabada, bastará aquél cultivo directo para considerar justificada la alegación de que se trata.

Vivir en el pueblo

B) Si el presunto cultivador directo no reuniese las condiciones indicadas en la regla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes:

1.ª Si se trata de finca inferior a 60 hectáreas en secano o tres en regadío, quien alegue su propósito de cultivar la finca, deberá estar domiciliado en el término municipal donde la finca esté sita, o en poblado que diste de dicha finca menos que la cabeza del término municipal a que dicha finca pertenezca. Si la finca estuviese enclavada en varios términos municipales se tomará como término de relación la capitalidad del término municipal más alejada de dicha finca.

A 100 kilómetros

2.ª Si la finca cuyo cultivo se recaba excediese de los límites señalados en la regla anterior, bastará que quien recabe para sí el cultivo esté domiciliado en lugar que no diste de dicha finca más de 100 kilómetros.

En cualquier caso en que prospere su petición el propietario cultivador directo habrá de dedicar la finca a una explotación que no suponga disminución respecto a la anteriormente practicada por el arrendatario del fondo de jornales empleados en la misma.

Se entenderá que el propietario incumple las obligaciones que como cultivador directo le impone el artículo 11 de la ley, si dejase de tener su domicilio en el lugar que se señala en las reglas anteriores, pudiendo en tal caso el arrendatario desposeído ejercitar los derechos que dicho artículo 11 de la ley le confiere.

Aparcería con contrato oficial

Tercera la transformación de los actuales arriendos en aparcerías con el mismo arrendatario a que se refiere la disposición transitoria primera de la ley, sólo podrá efectuarse cuando el propietario tenga, conforme al artículo 43 de la misma, la consideración de cultivador directo, o sea cuando su participación anual en el capital de explotación de la aparcería sea por lo menos el 20 por 100 de la renta anual de la finca o aprovechamiento de que se trate.

Dicha transformación se efectuará otorgándose al contrato de aparcería con sujeción a modelo aprobado oficialmente entre los distintos que puedan existir en la comarca donde la finca esté sita, según se determine en el oportuno Reglamento.

Los subarriendos

Cuarta. Tratándose de fincas en que al promulgarse esta ley existan subarrendatarios, se tendrán en cuenta las siguientes normas complementarias:

1.ª Al terminarse el presente año agrícola durante el que regirán las normas contenidas en la disposición transitoria segunda de la ley, el propietario podrá recabar la finca para labrarla por sí, en las condiciones establecidas en la ley, en la disposición transitoria primera y en la regla anterior.

2.ª Si al terminar el presente año agrícola el propietario no hiciese uso del derecho a que alude el párrafo anterior, el arredatario subarrendador podrá ejercitarlo en las mismas condiciones y con las mismas obligaciones que establecen las disposiciones citadas para el caso del propietario. Sólo en tal caso, podrá proceder al deshaucio de los subarrendatarios.

3.ª De no hacerse uso de los derechos establecidos en los números anteriores, los subarrendatarios permanecerán en la posesión arrendaticia de las parcelas que cultivasen, y los contratos que tuviesen establecidos con el arrendatario subarrendador, servirán de base para que una vez acomodados a los preceptos de la ley, se establezca el vínculo del arriendo entre el propietario y el subarrendatario, que pasa a ser arrendatario directo.

Disolución de los Jurados mixtos

Art. 2.° Con arreglo a la disposición final primera de la ley, el día 1 de Abril del año en curso cesarán de actuar y quedarán disueltos los Jurados mixtos de la Propiedad rústica, llevándose a efecto su disolución con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Todos los asuntos que se estén tramitando en dicha fecha por los expresados Jurados mixtos, cualquiera que sea el estado procesal en que se encuentren, se pasarán a la jurisdicción de los jueces de Primera instancia o municipales, según su cuantía, a quienes se atribuye la competencia para conocer de los mismos en el título IX de la ley de Arriendos. Cuando la Jurisdicción de un Jurado mixto abarcase la de dos o más Juzgados, se pasarán los asuntos al Juzgado competente con arreglo a la ley de Enjuiciamiento civil en razón al término en que hallen enclavados los bienes o fincas a que el litigio se refiera.

Segunda. Los Juzgados de Primera instancia y los Municipales continuarán la tramitación de los asuntos que les pasen los Jurados mixtos con sujeción a las normas procesales establecidas en la ley de Arriendos; y contra sus resoluciones procederán los recursos que dicha ley establece.

Tercera. Las resoluciones dictadas hasta el 31 de Marzo del año actual por los Jurados mixtos de la Propiedad rústica serán recurribles en la forma y plazo y ante la jurisdicción establecida en las disposiciones vigentes hasta esa fecha sobre la materia, tratándose y fallándose con arreglo a las mismas los recursos interpuestos.

Cuarta. Los asuntos terminados y cuantos documentos constituyan el archivo de los Jurados mixtos, se entregarán por el secretario de los mismos a los secretarios de los Juzgados de Primera instancia o Municipales competentes, con arreglo a lo preceptuado en el apartado último de la regla primera.

Quinta. A partir del 1 de Abril del corriente año, quedarán sin efecto las consignaciones de toda clase, por personal y por material, que figuran presupuestadas para el sostenimiento de los Jurados mixtos de la Propiedad rústica.»

LEA USTED Y ANUNCIE EN
EL ADELANTADO DE SEGOVIA
en la seguridad de que ambas cosas han de serle muy reproductivas en sus negocios.

Servicio de trenes por la línea de Segovia

Trenes descendentes

ESTACIONES	11 Rápido — 1.ª 3.ª	2.017 Ligero — 1.ª 2.ª 3.ª	6.001 Tranvía automotor — 1.ª 2.ª	31 Mixto — 1.ª 2.ª 3.ª
Madrid, salida	10,45	19,40	8,15	8,30
Villalba, llegada	11,21	20,18	8,50	9,38
Cercedilla	11,52	20,52	9,19	10,34
San Rafael	»	21,16	9,37	11,11
El Espinar	12,17	21,22	9,42	11,19
Otero	»	21,34	9,53	11,39
La Losa	12,39	21,45	10,04	11,54
Segovia. Llegada	12,55	22,00	10,15	12,15
Segovia. Salida	13,00	22,05		12,35
Hontanares, llegada	»	22,19		12,57
Ahusín	13,20	22,27		13,09
Yanguas	13,28	22,36		13,38
Armuña	»	22,45		13,50
Santa M.ª de Nieva	»	22,54		14,03
N. de la Asunción	»	23,08		14,23
Coca	»	23,18		14,36
Ciruelos de Coca	»	23,25		14,46
Fuente de St.ª Cruz	»	23,31		14,53
Fuente Olmedo	»	23,38		15,00
Olmedo	14,12	23,46		15,10
Medina, llegada	14,35	0,15		15,47
Valladolid, llegada	15,10			18,05

Trenes ascendentes

ESTACIONES	12 Rápido — 1.ª 3.ª	2.018 Ligero — 1.ª 2.ª 3.ª	6.002 Tranvía automotor — 1.ª 2.ª	32 Mixto — 1.ª 2.ª 3.ª
Valladolid, salida	15,05			9,30
Medina, salida	15,48	6,00		11,25
Olmedo, llegada	16,10	6,24		11,56
Fuente Olmedo	»	6,32		12,07
Fuente St.ª Cruz	»	6,39		12,15
Ciruelos de Coca	»	6,45		12,22
Coca	»	6,52		12,31
N. de la Asunción	16,35	7,02		12,44
Santa M.ª de Nieva	»	7,15		13,02
Armuña	»	7,24		13,16
Yanguas	»	7,33		13,27
Ahusín	»	7,42		13,48
Hontanares	17,12	7,50		13,58
Segovia. Llegada	17,35	8,10		14,30
Segovia. Salida	17,40	8,15	19,00	15,00
La Losa, llegada	»	8,28	19,10	15,21
Otero	»	8,42	19,21	15,45
El Espinar	18,17	8,54	19,31	16,05
San Rafael	»	9,01	19,36	16,24
Cercedilla	18,42	9,20	19,53	16,51
Villalba, llegada	19,08	9,50	20,17	17,35
Madrid	19,50	10,30	20,55	18,50

NOTA.—Los domingos circula el tren ligero número 2005 que sale de Madrid a las 8,20, para llegar a Segovia a las 11, y el número 2006 que sale de Segovia a las 18,15, para llegar a Madrid a las 20,45.

Imprenta EL ADELANTADO
Unico taller de Segovia que tiene máquinas de componer y los más modernos elementos de producción
Pida a EL ADELANTADO, como vía de ensayo, por pequeño que sea, cualquier impreso que necesite
TALLERES: SAN AGUSTIN, 7 TELÉFONO 25
ADMINISTRACION: CORPUS, 11 TELEFONO 141
Nuestro pie de imprenta es signo de perfección. Denota que los comerciantes e industriales saben dónde tienen que encargar sus impresos para que éstos den idea de la prosperidad de sus negocios