

## Disposiciones complementarias de la Ley de 15 de julio de 1954, sobre acceso a la propiedad

IGNACIO SERRANO  
Catedrático de Derecho Civil

La Presidencia del Gobierno ha dictado, con fecha 17 de diciembre de 1954, un Decreto por el que se dan normas para la aplicación de la Ley de 15 de julio de 1954. Este Decreto es el que va a ser objeto de nuestro comentario en el día de hoy. Está dividido este Decreto en cuatro títulos, a saber: El primero, relativo a la «entrega de la finca al arrendador, para ser cultivada por éste directa y personalmente»; el segundo lleva por rúbrica «derecho de acceso del colono a la propiedad del predio arrendado»; el tercero se refiere al «derecho del propietario a enervar el acceso del colono a la propiedad de la finca arrendada»; y el cuarto, que trata de «normas de procedimiento». En total son veintidós artículos, pero, además, trae dos disposiciones adicionales y una final.

• *Sobre el momento de entrada en vigor de la ley de 15 de julio de 1954.*—Claramente se indica en la disposición final que la ley de 15 de julio de 1954 se considerará que entró en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», que lo fué en el de 16 de julio de 1954. Con esta indicación que, terminantemente, hace el Decreto que comentamos, cobran vigor requerimientos, convenios, transacciones, que gentes impacientes hicieron, antes de ahora, en especial, requerimientos de notificación de renuncia del derecho a enervar el acceso, renunciaciones o transacciones relativas a los derechos que otorga la Ley de 15 de julio de 1954, con arreglo a su artículo 9.º, párrafo 2.º

Solamente de esta regla general de efectividad a los veinte días de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» se exceptúan aquellos supuestos en que la propia Ley señale un momento posterior a su entrada en vigor y respecto del acceso a la propiedad en arrendamientos menores en extensión de dos hectáreas de secano o cincuenta áreas de regadío, lo mismo que el enervamiento del acceso, los que quedan diferidos hasta el 1 de octubre de 1956.

Sin duda esto se hace pensado en que hay poco interés en consolidar explotaciones agrícolas minúsculas inadaptables a las exigencias de la nueva técnica y mayor productividad agrícolas.

Lo que no aparece por ninguna parte es aquel adelanto en la entrada en vigor de la ley, de que nos hablaba el artículo 11 de la misma.

Es de censurar esta manera de proceder, porque, habiendo deducido todos los comentaristas que la Ley de 15 de julio de 1954 no entraba en vigor y habiendo dicho lo propio el señor Lamo de Espinosa, que la defendió en las Cortes españolas, resulte ahora que los impacientes vengan a resultar beneficiados de un cambio de actitud que no permitía prever el texto legal.

*Sobre los arrendamientos protegidos en que se produzca resolución del derecho del arrendador.*—Es bien sabido que en caso de resolución del derecho del arrendador se extingue el arrendamiento (art. 480 del Código civil, 24, núm. 3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935) y el arrendador puede desahuciar al colono con arreglo al artículo 28, número 2.º de la ley citada de 1935, produciéndose efectos distintos, que ahora no interesan, según que la causa de resolución del derecho del arrendador estuviera expresamente contenida en el arriendo, o el arrendador la hubiera silenciado de mala fe; pero lo que no estaba dicho es que pudiera haber una ratificación tácita o presunta del arriendo por el nuevo propietario. En la disposición adicional primera se prevé que quedarán incluidos en el ámbito de la Ley de 15 de julio de 1954 aquellos contratos en que se resuelva el derecho del arrendador, cuando el contrato sea ratificado por el nuevo dueño expresa, tácita o presuntamente. La ratificación expresa no plantea ningún problema, como tampoco la tácita; por ejemplo, el hecho de cobrar renta sin protesta de que tal cobro no implica ratificación en el caso de tratarse del año agrícola en curso cuando se produjo la resolución del derecho del arrendador. Pero la ratificación presunta «por el hecho de haber continuado subsistente la relación arrendaticia sin solicitar su extinción, conforme a lo dispuesto en los artículos 24, número 3.º, 25 y 28, número 2.º de la Ley de 15 de marzo de 1935», sí que los plantea porque no señala plazo durante el cual se deba usar de la acción de desahucio, con lo que tal acción durará mientras no prescriba con arreglo a ley. Si durante ese plazo se realiza algún acto que implique ratificación tácita, pasamos al supuesto anterior; si no lo realiza estaremos en espera de que se produzca la ratificación presunta, cuando transcurra el plazo de prescripción de la acción.

Lo que si quiere decir esta adicional es que la ratificación expresa, tácita o presunta no supone novación del contrato que seguirá comprendido en la ley de 4 de mayo de 1948.

*Derecho a recabar la entrega de la finca para su cultivo directo y personal.*—Corresponde desde ahora «al arrendador o persona subrogada en su derecho (arts. 2.º y 3.º i. p. del Decreto), que hubiere adquirido la finca por cualquier título antes de 1 de enero de 1954 o lo hubiere adquirido o la adquiriera por título de transmisión «mortis causa» o por donación entre herederos forzosos. Si adquirió la finca por cualquier otro título habrá de esperar dos años para poder ejercitar este derecho, cuyo plazo se contará a partir del momento en que notarialmente se notifique al colono la trans-

misión realizada (arts. 2.º de la ley y 1.º del Decreto que comentamos).

Aunque la Ley y Decreto hablan muchas veces de notificación notarial, no creo que ello sea requisito de solemnidad, y que lo mismo servirá el requerimiento o la notificación dados judicialmente.

Conviene llamar la atención acerca de si esta notificación es la del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos de 1935, que, según la jurisprudencia, exige que sea comprensiva de las condiciones esenciales de la compraventa; a saber: precio y forma de pago para poder efectuar el retracto arrendaticio. Creemos que debe ser la misma, porque de lo contrario podría perjudicarse el derecho del colono, que podría llegar a ser despojado de la posesión arrendaticia de la finca, sin haber usado de su derecho de retracto.

El derecho a recabar la entrega de la finca para su cultivo directo y personal es preferente al de acceso a la propiedad, siempre que se haga, previa o simultáneamente, la notificación notarial pidiéndola, a la del colono queriendo acceder a la propiedad. Expresamente se refiere la preferencia al momento de la notificación, descartando la prioridad en el ejercicio de la acción ante los Tribunales (art. 3.º del Decreto).

Creemos que la simultaneidad se cumple también cuando el dueño requerido contesta al requerimiento que no quiere consentir el acceso, porque prefiere reclamar el cultivo directo y personal. Así, cuando en el propio instrumento notarial se contesta o instantáneamente o dentro de las cuarenta y ocho horas que para ello concede el Reglamento notarial (art. 204), o cuando, haciéndose el requerimiento por acto de conciliación, al celebrarse éste se contesta negativamente, por preferir que se le entregue la finca para su cultivo directo y personal.

El requerimiento recabando la entrega de la finca habrá de hacerse con seis meses de antelación a la finalización del año agrícola, pero dentro del transcurso del mismo y referido a la terminación del que estuviere corriendo. Si se verifica después de los seis primeros meses del año agrícola, no puede ya tener eficacia para el año corriente, sino que tiene que hacer referencia a la entrega de la finca al terminar el año agrícola siguiente. Careciendo de eficacia los requerimientos que se hagan cuando no se precise debidamente el momento en que el colono haya de entregar la finca (al fin del año agrícola corriente o al fin del siguiente, según los casos).

Ha de comprometerse el requirente al cultivo directo y personal por término de seis años (art. 2.º del Decreto). No será necesario más que anunciar el compromiso; en particular no será preciso cumplir con los requisitos de la Ley de 18 de marzo de 1944, sobre desahucio para cultivo directo y personal. En caso de incumplimiento de esta obligación de cultivo directo y personal durante seis años, se estará a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 7.º

de la Ley que prevé la recuperación de la finca por el colono y la indemnización de daños y perjuicios.

*Sobre los aumentos de renta.*—Nada de particular trae el Decreto sobre este punto en su articulado, pero sí en las disposición adicional segunda. Se dice allí que si el arrendador solicita revisión de la renta, pierde el derecho a los aumentos que la ley concede en su artículo 1.º. Precepto que está en contradicción con lo dispuesto en la Ley, en la que se hacían compatibles ambos derechos a la revisión y al aumento, que se concede sin perjuicio de la revisión, en el artículo 1.º de la Ley. No se toma en consideración el supuesto de que sea el arrendatario el que solicite la revisión, y quizá logre una rebaja en la renta. No cabe duda de que el arrendador, en este caso, conservará su derecho a los aumentos sobre la renta abonada en el año agrícola 1953-54, aunque representen más del 10 por 100 anual de incremento sobre la renta revisada. ¿Y en el caso de que el arrendador pidiera la revisión y no lo lograra? Creemos que, a pesar de todo, perdería su derecho a los incrementos de renta, lo mismo que si logra la revisión y se produce un aumento inferior al que la ley concede.

*Sobre el derecho del colono al acceso a la propiedad del predio arrendado:* a) *¿Quién tiene derecho al acceso?*—Los colonos cuyo contrato de arrendamiento esté comprendido en la Ley de 15 de julio de 1954 (incluidos aquellos a que se refiere la disposición adicional segunda del Decreto que comentamos) y no se hallen excluidos del ejercicio de este derecho, con arreglo a los artículos 6.º y 10 de la Ley, o por pacto válido en contrario. Ha de estar, además, al corriente del pago de la renta y de las cantidades que legal o contractualmente fueren repercutibles sobre el colono (artículo 4.º del Decreto).

b) *Plazo de ejercicio del derecho de acceso.*—El Decreto hace caso omiso de lo dicho en el artículo 5.º de la Ley, que parecía extender el derecho de acceso, incluso a la prórroga concedida por el artículo 4.º de la misma, y que, a nuestro juicio, constituía un «lapsus calami». Ahora claramente se dice que el plazo de ejercicio del derecho de acceso es durante la prórroga concedida por el artículo 1.º de la Ley. Y, como dijimos anteriormente, tiene que ejercitarse este derecho antes que el arrendador recabe la entrega de la finca para su cultivo directo y personal, en la forma que prevé el artículo 2.º del Decreto comentado (arts. 4.º y 5.º del Decreto). Se abre un nuevo plazo de tres meses, durante el cual se podrá ejercitar el acceso cuando el arrendador que hubiere manifestado su deseo de enervar el derecho de acceso a la propiedad no hubiese hecho el pago o la consignación de la cantidad que le correspondía abonar al colono (art. 14 del Decreto).

c) *Notificación.*—Se vuelve a decir que ha de ser notarial, y deberá contener los siguientes extremos: 1.º Propósito de acceder a la propiedad de la finca arrendada. 2.º Compromiso de cultivar directa y personalmente la finca y de conservar su dominio durante

un plazo de seis años. 3.º Si opta por el sistema de capitalización del párrafo primero del artículo 3.º de la Ley o si se acoge al de tasación contradictoria del párrafo segundo del artículo 5.º de la propia Ley (esto para el caso de que hubiere lugar a tal opción, sobre ello me remito a lo que diré). 4.º Compromiso de satisfacer al propietario cuando así fuere procedente las cantidades correspondientes a mejoras útiles de que habla el párrafo segundo del artículo 3.º de la Ley y las cantidades correspondientes al valor de los aprovechamientos que el dueño se hubiera reservado, conforme, al artículo 6.º i. f. de la Ley.

Aunque no se dice, habrá que razonar en la notificación que el que la hace reúne las condiciones para solicitar el acceso y que éste se ejercita dentro del plazo.

Es notable que no se pida que en esta notificación se asuma también el compromiso de pagar el importe de la capitalización o tasación contradictoria.

d) *Opción entre capitalización o tasación contradictoria.*—Solamente tendrá esta opción si el dueño no renuncia tempestivamente a su derecho de enervar el acceso a la propiedad, sobre lo cual nos ocuparemos en su momento oportuno.

e) *Sobre la fijación del «precio» del acceso a la propiedad.*—Puede ser fijado convencionalmente entre accedente y propietario, puede ser fijado por capitalización y puede ser fijado por tasación contradictoria.

a') Si se ponen de acuerdo accedente y dueño, éste acuerdo prevalece, y la cantidad fijada deberá el colono hacerla efectiva en el plazo de tres meses. Es evidente que si el acuerdo entre partes es otro, en virtud de la renunciabilidad de los derechos concedidos por la Ley y Decreto que comentamos, prevalecerá el pacto. Si después de hecha la consignación las partes se pusieran de acuerdo sobre el «precio» y las condiciones de pago, se estará a lo que hubiesen convenido.

b') Si hay desavenencia, el colono deberá consignar en el Juzgado competente, dentro del plazo de tres meses, la cantidad que resulte de la capitalización. El plazo de tres meses se cuenta a partir de la notificación notarial que, dentro del mes siguiente a la del colono, de desear el acceso a la propiedad, haga el arrendador al colono, participándole si consiente el acceso o si más bien opta por enervar tal derecho. Y si no dijere nada al propietario durante ese mes, se entiende que consiente el acceso, y los tres meses se cuentan a continuación de la expiración de dicho plazo (arts. 6.º y 10 del Decreto). No será ocioso recordar la regla interpretativa del artículo 7.º del Código civil.

Si, con anterioridad, el dueño tuviera ya renunciado su derecho a enervar el acceso a la propiedad, el plazo de tres meses correría a partir del día de la notificación de acceso dada por el arrendatario (art. 6.º del Decreto).

La capitalización se obtendrá «al 2 por 100 del valor de la can-

tividad de trigo por la que, en el año agrícola 1953-54, se module la renta al precio fijado para dicho cereal, sin premios ni bonificaciones, en la campaña triguera correspondiente a la fecha en que se ejercite el derecho de acceso. Por tanto, no será tenido en cuenta a dicho efecto el resultado de la revisión de renta que autoriza el último inciso del párrafo 1.º del artículo 1.º de la Ley ni los aumentos de contribución y demás impuestos o servicios que legalmente se hayan declarado o se declaren repercutibles. A la cantidad obtenida de la capitalización habrá de adicionarse el importe, en el momento en que tenga lugar el acceso, de las mejoras útiles realizadas por el arrendador, a sus expensas, con el consentimiento del arrendatario, siempre que aquél no hubiese elevado la renta usando del derecho que le reconoce el artículo 22 de la Ley de 15 de marzo de 1935. Se considerarán, asimismo, incluídas entre las mejoras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 3.º de la Ley de 15 de julio de 1954, las «útiles» ordenadas por resolución judicial y realizadas por el arrendador que no hayan dado lugar a elevación de la renta. Asimismo se adicionará a dicha cantidad el valor de los aprovechamientos y bienes a que se refiere el último párrafo del artículo 6.º de la Ley de 15 de julio de 1954» (artículo 7.º del Decreto).

c') Los dos primeros párrafos de la letra b') anterior son de aplicación también al supuesto de tasación contradictoria. Una vez hecha la consignación, no lográndose acuerdo entre accedente y dueño, el colono deberá presentar, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la consignación, la correspondiente demanda, acompañando inexcusablemente a dicho escrito el testimonio de la consignación. Después se sigue el juicio por las normas procesales del Decreto, y el precio fijado será abonado por el colono dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que quede firme la sentencia fijándolo (art. 6.º del Decreto).

f) *No es compraventa.*—Aunque se hable de «precio», no estamos ante una compraventa, ni la sentencia de que habla el artículo 6.º debe condenar a vender, sino sencillamente a fijar el precio por el que estarán y pasarán las partes, en materia de acceso a la propiedad y enervamiento de tal acceso. Todas las consideraciones que hicimos respecto a la naturaleza jurídica del acceso y forma de llevarlo a cabo no resultan afectadas por el tenor de este Decreto que comentamos.

g) *Incumplimiento de la obligación de consignar o abonar el precio que se fije.*—Dice el artículo 8.º que «el colono que, habiendo usado del derecho de acceso a la propiedad de la finca arrendada, no hiciere la consignación o no abonare al propietario, dentro del plazo que señala el artículo 6.º del presente Decreto, el precio que le corresponda satisfacer por la adquisición perderá el derecho a adquirir la propiedad, resolviéndose inmeditamente de vencido dicho término su contrato de arrendamiento y pudiendo el arrendador disponer libremente del predio para su cultivo

directo o para arrendarlo a otro colono. El arrendatario vendrá, además, obligado, en su caso, a reembolsar al arrendador el importe de las costas del juicio en las que éste hubiera sido condenado».

h) *Incumplimiento de la obligación de cultivo directo y personal y de la conservación del dominio durante los seis años siguientes al acceso.*—En esta caso se aplica el artículo 7.º de la Ley, en el que se prevé la nulidad de la transmisión y la libre disposición de la finca por el arrendador.

i) *Preferencia del retracto gentilicio.*—Contra el acceso a la propiedad no prevalece ningún retracto, excepto el gentilicio. Aquí vemos una nueva prueba de que el acceso no es compraventa, porque si lo fuera se darían los retractos, ya que éstos proceden en los casos de venta o dación en pago (arts. 1.521 y 1.536 del Código civil y 76 del Apéndice Foral aragonés), exceptuándose el retracto gentilicio, por la especial naturaleza del mismo, o quizá por su carácter foral íntimamente relacionado con la organización familiar de los territorios donde se admite este retracto. El pariente que ejercite este retracto habrá de abonar al colono las cantidades del artículo 1.518 del Código civil y, además, el importe que el dueño hubiese tenido que abonar para enervar el acceso a la propiedad. Asimismo, en defecto del arrendador, cualquier pariente de los que, con arreglo a los preceptos del derecho foral, pudiese adquirir la finca arrendada en caso de transmisión a título oneroso, tendrá facultad para subrogarse en el derecho que confiere al citado arrendador el artículo 5 de la Ley de 15 de julio de 1954 dentro del mismo plazo que a éste se fija: El pariente subrogado quedará sujeto a los preceptos de la ley, en los mismos términos que su causante» (artículo 9 del Decreto).

#### SOBRE EL DERECHO DEL PROPIETARIO A ENERVAR EL ACCESO A LA PROPIEDAD

a) *¿Quién tiene derecho a enervar el acceso a la propiedad?*—El decreto, a diferencia de la ley, habla indistintamente de arrendador y de propietario; así en el artículo 10, pues en el primer párrafo habla de la notificación del derecho de enervar que quiera hacer el arrendador, en tanto que en el segundo dice que «si el propietario no hiciera manifestación alguna se entenderá que renuncia al derecho de enervar y en el artículo 12 vuelve a hablar del propietario. Preferimos atenernos al texto legal y nos remitimos a lo que sobre este punto dijimos en nuestro comentario a la ley y en este sentido deberá ser entendido todo lo que digamos a continuación.

b) *Plazo de ejercicio de este derecho y notificación al colono.*—Con arreglo al artículo 10 del Decreto que examinamos, dentro del mes siguiente a la notificación del colono de querer el acceso a la propiedad, deberá el «arrendador» notificar notarialmente a aquél

si se aviene a consentir el acceso o si, por el contrario, opta por enervar tal derecho y si transcurre el plazo de un mes sin decir nada, «el propietario» se entenderá que renuncia al derecho de enervar.

Parece como si el arrendador no pudiera adoptar otra postura fuera de las dos indicadas, esto es, aceptar el acceso o enervarlo, pero es evidente que puede también no aceptar el acceso sin ejercitar el derecho de enervarlo, alegando que el que pretende acceder a la propiedad no reúne las condiciones para ello, por ejemplo, es extranjero, no está al corriente en el pago de la renta, no se ha hecho la notificación notarialmente o dentro del plazo señalado, etc.

c) *Fijación de la cuantía de la indemnización al arrendatario cuando el arrendador opte por enervar el acceso a la propiedad.*— De acuerdo con lo dispuesto en la Ley, la indemnización oscila entre el veinticinco y el cincuenta por ciento de la suma que en concepto de capitalización de la renta o por tasación contradictoria, según los casos, debiera satisfacer el arrendatario para la adquisición del predio. No se computarán a estos efectos las cantidades que el colono tuviere que abonar, en su caso, por realización de mejoras útiles en la finca arrendada, por el arrendador que no hubiese pedido aumento de la renta, conforme al artículo 22 de la Ley de Arrendamientos de 15 de marzo de 1935 (párrafo 2.º del artículo 3.º de la Ley) ni las que correspondan al valor de los aprovechamientos y bienes que el arrendador se hubiese reservado excluyéndolos del arriendo (párrafo final del art. 6.º de la Ley). Así lo dispone el artículo 11 del Decreto.

La modulación de la cuantía de la indemnización se regirá por las siguientes normas: Será del veinticinco por ciento en los dos casos que pasamos a detallar: 1.º Cuando el arrendador en el momento de enervar el acceso del colono a la propiedad de la finca, no tuviere, por todos conceptos, ingresos anuales que rebasen del importe de cuarenta quintales métricos de trigo, al precio de trigo de rentas en la campaña correspondiente. 2.º Cuando se trate de fincas en las que existan enclavadas edificaciones habitables que se hubiese reservado el propietario, con respecto a la parcela o parcelas arrendadas que lindan directamente con el edificio.

En los demás casos se distingue según el año en que se ejercite el derecho y según la naturaleza de la finca. Cuando use del derecho el primer año de la prórroga legal, la cantidad será equivalente al cincuenta, al cuarenta y cinco o al cuarenta por ciento de la suma que el arrendatario deba satisfacer para la adquisición del predio, según que, respectivamente, se trate de fincas de regadío, de fincas enclavadas en zonas húmedas, o de fincas de secano.

Quando se use del derecho de enervar uno de los años siguientes de la prórroga, legal, la indemnización experimentará una disminución por años igual al cociente que resulte de dividir el veinticinco, el veinte o el quince por ciento de la cantidad que deba



satisfacerse por la adquisición de la finca, según se trate de fincas de regadío, enclavadas en zonas húmedas o de secano, por el número de años que aún resten de la prórroga, menos uno. O sea, que reduciendo a fórmula matemática, tendríamos que si se tratase de finca de regadío, con prórroga legal aún no agotada, y si llamamos P al «precio» del acceso y N al número de años que aún restan de la prórroga, la cantidad a rebajar sería el resultado de la siguiente fracción:  $\frac{P \times 25}{100 \times (N - 1)}$ . El resultado habría que res-

tarlo de la indemnización que correspondería pagar si el derecho de enervar se hubiere ejercitado durante el primer año de la prórroga. Y siempre resultará que la indemnización no será inferior al veinticinco por ciento del precio del acceso. Así se deduce del artículo 12 del Decreto, que plantea problemas interpretativos de cuándo una finca es de regadío, cuándo de zona húmeda y cuándo de secano. Es un tema en que los ingenieros y peritos agrónomos tienen la palabra.

La indemnización puede ser fijada de acuerdo entre arrendador y colono, en cuyo caso se estará a lo acordado, pero si no se ponen de acuerdo, el propietario, dentro del plazo de los tres meses siguientes a la notificación, deberá presentar la oportuna demanda ante el Juzgado competente (art. 13 del Decreto).

*Pago de la indemnización del enervamiento y desalojo de la finca por el colono.*—El colono, a quien el propietario manifieste dentro del plazo y condiciones antes señalados; su decisión de enervar, deberá abandonar la finca una vez transcurridos los dos años agrícolas siguientes a aquél en que se hiciera la notificación por el propietario.

En el caso de que el asunto vaya al Juzgado, una vez recaída sentencia firme, abonará al colono la indemnización, dentro de los tres últimos meses del último de los dos años agrícolas, que el colono disfruta de la posesión arrendaticia de la finca. Si no hubiera sentencia firme, antes de finalizar dichos dos años agrícolas, «el propietario deberá consignar en el Juzgado que haya conocido, el primera instancia, del asunto y dentro del plazo de los tres meses siguientes a la finalización de aquel término, una suma equivalente al cincuenta por ciento del resultado de la capitalización de la renta efectuada en la forma que establece el párrafo 1.º del artículo 7.º del presente Decreto. De la cantidad consignada la mitad de su importe le será entregada al colono, quien vendrá obligado a abandonar el predio arrendado, sin perjuicio de que cuando recaiga sentencia firme pueda exigir que le sea completado, en su caso, el total importe de la indemnización que judicialmente se fije. Del importe de la indemnización podrá el propietario o, en su caso, el Juzgado, hacer deducción de las rentas vencidas y no satisfechas por el colono» (art. 13 del Decreto). En el propio artículo 13 se dice que en todo caso será requisito previo indispensable para la salida del colono que le sea abonada la indemnización.

Esta indemnización por enervamiento del acceso a la propiedad es independiente de cualquiera otra que, por razón de mejoras o labores realizadas, fuese procedente, conforme a la legislación general de arrendamientos rústicos (art. 15 del Decreto).

*Sanción.*—Salvo pacto expreso en contrario, el propietario que dentro de los plazos señalados en el artículo 13 no abonase al colono la indemnización que corresponda o no hiciese la consignación, quedará decaído de su derecho, pudiendo el arrendatario, aunque hubiese transcurrido la prórroga legal, volver a ejercitar dentro de los tres meses siguientes el derecho de acceso a la propiedad. El arrendador vendrá, además, obligado, en su caso, a reembolsar al colono el importe de las costas del juicio en las que éste hubiera sido condenado (art. 14 del Decreto).

Aunque no se dice, el colono que ejercite el derecho de continuar en la posesión arrendaticia de la finca quedará vinculado por el mismo contrato de arrendamientos que antes tuviera, y creemos que la liquidación del plazo del mismo se hará sumando los años anteriormente disfrutados a los que disfrute después del fracasado enervamiento del acceso a la propiedad.

También, aunque no se diga, entiendo que el colono podrá pedir indemnización de daños y perjuicios, cuando los acredite, por ejemplo, por haber hecho gastos de traslado, de adquisición de traspaso de negocio, etc.

La hipótesis de que el arrendador no cumpla con su obligación de cultivo directo o directo y personal está prevista en la ley que desarrolla el Decreto que comentamos.

## NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Se distinguen los procesos que se refieran a la fijación por tasación contradictoria del precio del acceso y las demás cuestiones a que dé lugar la Ley de 15 de julio de 1954. Los de tasación contradictoria tienen las especiales normas que veremos. Los demás, según el artículo 22 del Decreto comentado, se seguirán por los trámites de la disposición transitoria tercera A de las de la Ley de 28 de junio de 1940, con la única modificación de ser preceptiva la intervención de Letrado.

En cuanto a los pleitos referentes a la tasación contradictoria, desvirtuando lo que textualmente dice la Ley en el último párrafo del artículo 5.º, de que se fijará «por la autoridad judicial, conforme al procedimiento establecido en el número 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940, oída inexcusablemente la Jefatura Agronómica de la provincia y con los recursos que en dicha disposición transitoria se previenen», sin perjuicio de conceder dicha Ley al Gobierno amplias facultades para reformar los puntos relativos a cuantía y cualesquiera otro, pero siempre «sin menoscabo de las garantías procesales, la economía del procedimiento y la rapidez de la tramitación», la nueva norma que comentamos, introduce un nuevo procedimiento comple-

tamente distinto del de la disposición transitoria antes citada. Se innova todo como vamos a ver.

*Competencia.*—Corresponde, en todo caso, a los Juzgados de primera Instancia del lugar donde estuviere enclavada la finca arrendada o la mayor parte de ésta.

Desaparece, por tanto, la competencia de los Juzgados municipales y comarcales y la discernida por sumisión de las partes. (Ver art. 16 del Decreto.)

*Conciliación previa.*—Ha de hacerse ante la Hermandad Sindical de Labradores del lugar.

*Postulación procesal.*—Requiere la intervención de Letrado en todo caso.

#### *Prohibición de acumulación de acciones*

*Actuación de oficio del juez,* para que en término de tres días, como máximo, se subsanen los defectos de capacidad procesal y para pedir cualquiera que fueran las pruebas propuestas, informe de la Jefatura Agronómica.

*Plazo de tres días para dictar sentencia,* en la que se impondrán las costas al vencido totalmente y resolviéndose en ella cualquier cuestión incidental planteada.

Contra esta sentencia se da *recurso de apelación* para ante la Audiencia Territorial, con arreglo a la norma 6.ª de la disposición transitoria tercera A de la Ley de 28 de junio de 1940, cuando la cuantía exceda de 100.000 pesetas.

Contra las sentencias de las Audiencias Territoriales cabe *recurso de revisión* ante la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, en la forma y por las causas que señala la norma 7.ª de la disposición transitoria tercera A antes citada, cuando la cuantía litigiosa exceda de 300.000 pesetas. Esta cuantía se estimará por la que el Juzgado de primera Instancia hubiere señalado. Cuando la cuantía litigiosa no exceda de 100.000 pesetas, todos los escritos y actuaciones que se produzcan en estos juicios, se extenderán en papel timbrado de la última clase. (Así resulta de los arts. 16 al 21 del Decreto.) Claro que *para acatar lo dispuesto en la Ley*, el artículo 17 de este Decreto señala que se observarán las disposiciones de la transitoria tercera A de las de la Ley de 28 de junio de 1940, excepto en lo que antes queda indicado.

#### ORDEN DE JUSTICIA Y AGRICULTURA DE 12 DE ENERO DE 1955

En la Ley de 15 de julio de 1954, se preveía, en el primero de sus artículos, la adopción de medidas especiales, para regular la conversión de rentas fijadas en especie distinta de la del trigo, a este cereal. En cumplimiento de este encargo, los Ministerios de Justicia y Agricultura han dictado la Orden calendada, que reproduce los criterios que, en parecido tema, adoptó el Decreto Ley de 15 de julio de 1949, pero luego se aplica al resultado obtenido

en dinero, lo mandado en el párrafo segundo del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942.

La Orden que comentamos contiene una exposición de motivos breve y luego cuatro artículos o normas.

La primera reproduce, en distintos términos, el contenido del último párrafo del artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954, pero en vez de referirse, como en ésta, «a los contratos de arrendamiento anteriores a 1942», precisa más, pues se refiere a los anteriores a 1 de agosto de 1942.

La segunda contiene el procedimiento de conversión de las rentas fijadas en especie distinta a la del trigo a esta especie. Se toman tres fechas, 1.º de julio de 1939, de 1940 y de 1941, según que el contrato fuera anterior a cada una de las dos primeras fechas o después de 1.º de julio de 1940. Las fechas indicadas al principio sirven para que se tomen como reguladores de la reducción de la renta pactada a dinero, los precios de tasa vigentes en ellas, si existían tasas de dichos productos y si no el corriente en el mercado en esas fechas. Así, reducida la renta pactada a dinero, la cantidad resultante se trata ya con arreglo al párrafo segundo del artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942 y el pago de la renta se hará como en el mismo se dispone.

La tercera aplica los incrementos del artículo 1.º de la Ley a la renta convertida a trigo, sin que se pierda la consideración de colono protegido e incluido en la Ley de 15 de julio de 1954, porque como consecuencias de estos incrementos de renta se exceda de los cuarenta quintales métricos de trigo.

Y en esta misma norma tercera se dice, en su párrafo segundo, que no habrá lugar a los incrementos de renta cuando el arrendador hubiere pedido la revisión de la misma.

La cuarta dice lo mismo que el artículo 2.º, letra b, párrafo segundo del Decreto-ley de 15 de julio de 1949 que, en caso de falta de acuerdo se acudirá al procedimiento de la disposición transitoria tercera A de las de la Ley de 28 de junio de 1940, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto de 17 de diciembre de 1954, antes comentado.