

## Sucesión en los Arrendamientos Rústicos

JOSE FERRANDIS VILELLA

Doctor en Derecho, Profesor A. de Derecho Civil en la Universidad de Madrid

La primera dificultad con que se tropieza al enfrentarse con cualquier problema relativo a los arrendamientos rústicos radica en la falta de unidad de que adolece la legislación sobre esta materia. La coexistencia de varias leyes sobre el particular hace intrincado y difícil el manejo de los textos y poco segura su interpretación; y como, por otra parte, la aparición de una nueva ley ni deroga las anteriores ni las mantiene en todo su vigor, el resultado es una legislación defectuosa, a veces incoherente y nada sistemática, que por fuerza—y esto es quizá lo más grave—ha de aparecer rodeada de un indudable aire de provisionalidad.

No es nuestro propósito hacer aquí una crítica de la legislación arrendaticia, ya sobradamente comentada y censurada. Ni es—justo es reconocerlo—del legislador toda la culpa, pues la cuestión tiene repercusiones económicas e implicaciones políticas y sociales tan graves que hacen difícilísima una verdadera y completa reforma. Lo que aquí se pretende es más bien aportar algunos puntos de vista para la interpretación y, a la vez—aunque esto pueda parecer pretencioso—hacer un llamamiento o advertencia a la doctrina más o menos especializada que se está formando en torno a la materia de arrendamientos rústicos, para salir al paso de un error en el que frecuentemente se incurre. Porque se está cayendo en la inconsecuencia de comenzar señalando los múltiples defectos de que adolece esta legislación especial, para terminar extrayendo de ella efectos y consecuencias tan importantes como para justificar un cambio total en la naturaleza de la relación arrendaticia. Un ejemplo podría ser la extendida corriente doctrinal que quiere ver en el arrendamiento actual un derecho real. No hemos de entrar en esta cuestión, pero tampoco podemos dejar de advertir que si para justificar esa importantísima consecuencia no hay más razones que las que puedan derivarse de una legislación defectuosa, apresurada y, sobre todo, provisional, la justificación es insuficiente, máxime cuando los mismos autores que defienden esta posición han partido precisamente—como ocurre muchas veces—del reconocimiento de aquellos defectos y de aquel carácter provisional.

Lo que tal vez haya en el fondo de esta cuestión es que el arrendamiento se manifiesta en nuestros tiempos como una insti-

tución inadecuada a las concepciones sociales dominantes, pero no inadecuada porque sus principios sean injustos o porque su regulación jurídica esté mal construída, sino porque los resultados que se producen en la práctica están bastante lejos de alcanzar el ideal propuesto en orden a una justa distribución de la riqueza. El problema es tanto más grave cuanto que el régimen arrendaticio es casi el modo normal de explotación de la tierra, y afecta, por tanto, a una fracción importantísima de la población española. Ante esta situación se acepta como ideal político el llegar a conseguir que la tierra pertenezca a quien la cultiva; la meta está clara y la finalidad es justísima, pero el modo de llegar al fin propuesto aparece difícil y problemático. Entonces se acudirá al expediente de reformar el régimen arrendaticio de tal suerte que se utilice la misma institución del arrendamiento como instrumento para hacer desaparecer precisamente los arrendamientos. No tienen otro sentido las normas que han establecido el derecho de adquisición preferente por parte de los arrendatarios.

De esta manera, con lo que nos enfrentamos no es con un cambio en la naturaleza de la relación arrendaticia, sino con una desviación o desvirtuación de dicha relación, bien que tal desvirtuación pueda justificarse por las graves razones apuntadas. Por lo demás, sólo nos incumbe aquí el estudio de la sucesión en los arrendamientos rústicos, y a este problema concreto hemos de limitarnos ahora.

Hemos de tomar, como punto de partida, la afirmación de que la muerte del arrendatario no extingue el contrato de arrendamiento (1). Así se admitía cuando la relación estaba regida por el Código civil, en virtud de las reglas generales contenidas en los artículos 1.112 y 1.257. Así ha de admitirse igualmente bajo la vigencia de las leyes especiales sobre arrendamientos rústicos, que han *modificado* la regla de la transmisión «mortis causa» de los derechos y obligaciones del arrendatario, pero que en modo alguno han llegado a *derogarla*.

#### *La Ley de 15 de marzo de 1935.*

Sin embargo, la Ley de 15 de marzo de 1935, en su artículo 18, parece imponer una regla contraria, al decir que «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 continua-

(1) Cfr. FERRANDIS, *Sucesión en los arrendamientos. Transmisión mortis causa de los derechos y obligaciones del arrendatario*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, tomo VII, fascículo 2.º, 1954, págs. 405 y ss. Aquel trabajo se refería propiamente a la sucesión en los arrendamientos urbanos, pero las consideraciones hechas en la introducción (págs. 405-411), son válidas también para los arrendamientos rústicos.

ción con todos los derechos y obligaciones que, emanados del arrendamiento, correspondían a su causante».

Tal como está redactado este artículo, pudiera pensarse que en él se establecen una regla general (extinción del arrendamiento por muerte del arrendatario) y una excepción (facultad de opción para el caso en que los herederos sean el cónyuge y los parientes citados). Pero, como acertadamente se ha observado, es lo cierto que tiene tal importancia en la práctica la excepción que se establece, que pasa a ser la regla general (2).

Así es, en efecto. El artículo 18 de la Ley de 1935 diría lo mismo—y sería más exacto—si hubiera sido redactado así: «Por fallecimiento del arrendatario *no se extingue* el arrendamiento siempre que los herederos sean...», etc. Tal vez pueda justificarse la dicción empleada en el precepto al decir que el arrendamiento *se extingue* por fallecimiento del arrendatario, pensando que el legislador, consciente de que iba a establecer una regla de excepción, no advirtió, sin embargo, que la excepción no se refería a la regla de la transmisión «mortis causa» del arrendamiento, sino al círculo de personas (herederos) a quienes pudiera favorecer dicha transmisión.

No deja de ser significativo que, a pesar de que en el artículo 18 se dice que por fallecimiento del arrendatario se extingue el arrendamiento, cuando después en el artículo 24 de la misma Ley de 1935 se enumeran las causas de extinción de los arrendamientos no se incluye entre ellas la muerte del arrendatario (3).

Así pues, en virtud de la ley de 1935, la muerte del arrendatario no es por sí misma una causa de extinción del arrendamiento. La regla sigue siendo la transmisibilidad «mortis causa» de los derechos y obligaciones del arrendatario (4). Lo que ha hecho

(2) Así se expresan MARTÍN ARTAJO y FERNÁNDEZ SALCEDO, en *Arrendamientos rústicos*, Madrid, 1942, pág. 95.

(3) La frase «se extingue el arrendamiento» no puede admitirse—dice FERNÁNDEZ VIVANCOS—en términos tan absolutos. La Ley sienta esa afirmación para el caso en que el arrendamiento esté vencido en su plazo y venga prorrogado por voluntad del arrendatario, pero en forma alguna para los arrendamientos cuyo plazo esté vigente a la muerte del arrendatario (*La sucesión mortis causa en materia de arrendamientos*, en «Revista General de Derecho», 86, 1951, pág. 586). El argumento es sugestivo, pero no parece que pueda apoyarse en la legislación de arrendamientos rústicos. Las Leyes especiales han concedido al arrendatario el derecho a las prórrogas sin hacer ninguna distinción entre el contenido del arrendamiento durante el plazo contractual y durante las prórrogas. Creemos, pues, que ni siquiera cuando el arrendamiento esté en fase de prórroga podrá admitirse la afirmación de que se extingue por la muerte del arrendatario.

Añade FERNÁNDEZ VIVANCOS, que mucho menos puede referirse aquella afirmación a los casos en que el arrendamiento esté inscrito en el Registro, ya que la inscripción le ha dotado de efectos reales oponibles «erga omnes»; por tanto, estando vigente el plazo contractual, este derecho de arrendamiento forma parte de la herencia como otro cualquiera.

(4) El Código italiano de 1942 ha introducido en este punto una reforma que hay que poner en relación con la más amplia reforma en la regulación del arrendamiento. Siguiendo el precedente del Derecho alemán, el nuevo Código italiano

en realidad esta Ley es modificar en cierta medida el sistema, estableciendo un límite para el mecanismo sucesorio del Código civil. El artículo 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935 impone dos restricciones:

a) Una restricción a la libertad de testar, en cuanto se impide la disposición del arrendamiento en favor de herederos extraños o de parientes que no sean los mencionados en dicho artículo.

b) Una restricción a la sucesión legítima, que afecta solamente a los parientes en tercero y cuarto grado de la línea colateral.

Es lógico que, pensando que el artículo 18 de la Ley de 1935 establecía como regla general la extinción del arrendamiento por fallecimiento del titular, se haya podido decir que la excepción reconocida en el mismo artículo respondía al criterio de proteger a la familia natural del arrendatario. Pero después de las consideraciones que acabamos de hacer podemos afirmar que, tal como en el citado artículo viene regulada la sucesión en los arrendamientos, lo que se hace es más bien favorecer al arrendador.

En efecto, admitiendo la sucesión en la relación arrendaticia en virtud de aquellas normas generales de la contratación —artículos 1.112 y 1.257—aplicables a falta de otras disposiciones concretas, y aplicando el régimen sucesorio del Código civil, nos encontraríamos con que cualquier heredero (testamentario o legítimo) podía subrogarse en la posición del arrendatario. Esto no era particularmente grave cuando el arrendamiento se regía exclusivamente por las normas del Código; pero al producirse la legislación especial, orientada principalmente a la protección del arrendatario, podía resultar injusto y desproporcionado que cualquier heredero de éste se beneficiara al suceder en una relación tan desigualmente configurada (5). Es decir, que precisamente porque el arrendatario

---

distingue entre arrendamiento de cosa improductiva y arrendamiento de cosa productiva (*affitto*) que puede ser mueble o inmueble. En caso de muerte del arrendatario de cosa productiva, sus herederos y el arrendador pueden desistir del contrato dentro de los tres meses siguientes a la muerte (art. 1.627, párrafo 1.º). La misma regla se aplica al *affitto* de fundos rústicos, pero en este caso la denuncia producirá efecto al terminar el año agrícola (párrafo 2.º del mismo artículo).

Los comentaristas del Código italiano entienden que la muerte del arrendatario no extingue el contrato y que lo único que se establece en el artículo 1.627 es una facultad de resolución sometida a término, que pueden ejercitar tanto el arrendador como los herederos del arrendatario. La razón de este precepto la encuentran en la consideración de que en el arrendamiento de cosa productiva el contrato se ha constituido *intuitu personae* (vid. D'AMELIO-FINZI, *Codice civile. Commentario. Libro delle obbligazioni*, Firenze, 1947, vol. II, parte I, páginas 331-332. También MESSINEO, *Manuale di Diritto Civile e Commerciale*, octava edición. Milano, 1952, vol. II, parte 2.ª, pág. 500).

(5) Acertadamente señala CASTÁN, al referirse a la transmisión *mortis causa* del arrendamiento y después de observar que tal transmisión estaba implícita en el Código civil, que la legislación de arrendamientos rústicos ha tenido que modificar en parte el indicado régimen *para no conceder a los herederos un beneficio que en muchos casos sería excesivo* («Derecho Civil Español...», 7.ª ed. Madrid, 1953, tomo IV, pág. 268).

está tan protegido es por lo que ha parecido conveniente limitar el círculo de herederos que podrían suceder en una posición tan privilegiada, admitiendo la sucesión en el arrendamiento sólo en favor del cónyuge y de los herederos de sangre dentro de los grados de parentesco previstos en el artículo 18 de la Ley de 1935. En estas condiciones podemos decir que lo que en este artículo se ha hecho no ha sido proteger a la familia del arrendatario, sino proteger más bien al arrendador, puesto que, dejando a salvo la transmisibilidad del arrendamiento, se ha limitado la posibilidad de sucesión a los casos en que deba producirse en favor de determinados familiares del arrendatario (6).

Por lo demás, podemos afirmar que todo el alcance de la reforma efectuada en la Ley de 1935 sobre este punto se ha reducido a dicha limitación en el círculo de personas que pueden suceder en el arrendamiento. En virtud de dicha Ley, insistimos una vez más, el arrendamiento no se extingue por muerte del titular. Hasta aquí estamos igual que bajo la aplicación del Código civil. No se extingue, sino que se transmite a los herederos, siempre que éstos sean el cónyuge o los parientes citados en el artículo 18. En esto consiste la reforma; sólo pueden suceder en el arrendamiento el cónyuge y dichos parientes. Pero la reforma no pasa de aquí y no afecta para nada a ningún otro principio de los que gobiernan la sucesión hereditaria en el Código civil.

#### *Orden de prelación.*

Así, por ejemplo, el artículo 18 de la Ley de 1935 no establece en modo alguno un orden de prelación entre los parientes que cita. Sin embargo, algunos comentaristas han sostenido lo contrario. Así Bellón, según el cual en dicho artículo se establece una *preferencia parental*, según la cual ha de suceder primero el cónyuge, siguiéndose después un orden similar al de la sucesión abintestato (7). Así también García Royo, quien entiende que no habiendo designación testamentaria o nombrando sucesor que no pertenezca a las categorías parentales señaladas, opera el mandato legal para deferir la sucesión al cónyuge, ascendientes o descen-

---

(6) Con alcance muy parecido, aunque con técnica distinta, se regula la sucesión en los arrendamientos rústicos en el Derecho francés. Se ocupa de esta cuestión el artículo 24 del *Statut du fermage* (ley de 13 de abril de 1946, que modificó en parte a la Ordenanza de 17 de octubre de 1945). En principio, el fallecimiento del arrendatario deja subsistente el arrendamiento; pero en ciertas condiciones, el artículo 24 permite a una y otra parte pedir la resolución por fallecimiento del arrendatario. Estas condiciones son amplias si la demanda emana de los causahabientes del arrendatario: estos tienen completa libertad para exigir la resolución del contrato. Más estrechas si la pretensión viene del arrendador: este sólo puede pedir la resolución cuando el cónyuge fallecido no deje cónyuge ascendientes o descendientes que hayan habitado y cultivado la tierra con él (Vid. SAVATIER, *Manuel juridique des Baux Ruraux*, 2.ª ed. París, 1952, págs. 121, 205-206).

(7) BELLÓN, *Arrendamientos rústicos. Su actual regulación. Comentarios y jurisprudencia*, Madrid, 1942, pág. 208.

dientes y hermanos, *no cabiendo duda de que el orden en que son citados por la Ley implica preferencia preclusiva*. Viviendo el cónyuge—añade—será éste el sucesor arrendaticio, ya que, además de ser enunciado en primer lugar, ello se aviene con la comunidad de vida y trabajo que mantuvo con el fallecido (8).

El mismo criterio ha seguido la Sala quinta del Tribunal Supremo en alguna sentencia. La más destacada, dentro de esta línea, es la sentencia de 30 de diciembre de 1947, en uno de cuyos considerandos y refiriéndose al artículo 18 de la ley de 1935, se razona así: «ciertamente la aludida facultad aparece otorgada a la parentela que menciona sin señalar ordenación individual, pero como parece absurdo suponerla global o en modo que fuere para todos al par, lo cual saltaría por las preferencias de grado y llegaría a una confusión de intereses inexplicable, tiene que creerse guiada por el método seguido en su exposición que lleva a la *prioridad del cónyuge...* y después la proximidad en grado...». La sentencia de 2 de febrero de 1953 se expresa en parecidos términos: el artículo 18 «no concede tal derecho en comunidad o copropiedad a todos los parientes que cita, sino que establece prelación entre ellos, por el orden en que aparezcan designados y con carácter excluyente de los parientes posteriores por los anteriores, que determina la *preferencia en la sucesión del cónyuge viudo* y a falta de éste la de los sucesivos parientes por grados...».

Estas opiniones, pese a la autoridad de los comentaristas que las mantienen y no obstante haber sido aceptadas por el Tribunal Supremo, nos parecen inexactas. El artículo 18 de la ley de 1935 no señala un orden de prelación entre los parientes que cita. No se establece preferencia entre las personas citadas, porque el artículo 18 *no hace llamamientos* a la sucesión. Obsérvese bien en qué forma se alude a dichas personas; dice la Ley: «salvo el caso en que *los herederos sean...*», etc. Es decir, que ante la muerte del titular arrendatario lo primero que hay que averiguar es quiénes son los herederos. Si es heredero alguno de los parientes citados o el cónyuge, entonces tendrá derecho a optar por la rescisión del contrato o su continuación. Pero para saber si son o no herederos no nos sirve de nada la Ley de 1935; serán herederos quienes hayan sido instituidos en testamento o, a falta de éste, quienes resulten llamados según el orden de suceder que el Código establece para la sucesión legítima (9).

(8) GARCÍA ROYO, *Tratado de Arrendamientos Rústicos*, 2.<sup>a</sup> ed. Soria, 1950, página 315.

(9) Acierta, a nuestro juicio, FERNÁNDEZ VIVANCOS, al decir que el artículo 18 de la Ley de 1935 «en modo alguno establece un orden de sucesión ni modifica para nada el establecido en el Código civil, siempre sobre la base de *unidad del arrendamiento y extinción si no quedan parientes hasta dentro del segundo grado de la línea colateral*» (en loc. cit., pág. 586).

A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1947, que vino a confirmar la de primera instancia dictada precisamente por el señor FERNÁNDEZ VIVANCOS, nos dice este autor que no comparte su doctrina en tér-

Esta puede parecer quizá una interpretación excesivamente gramatical del artículo 18. Pero creemos que no es tal, porque es la única interpretación que permite dar a este artículo el mismo sentido tanto si ha de aplicarse a la sucesión testada como si debe referirse a la sucesión legítima.

Los autores que creen que el artículo 18 establece un orden de prelación, invocan tal prelación solamente para el caso de que no haya designación testamentaria o de que, habiéndola, se haya hecho en favor de persona que no pertenezca a las categorías parentales citadas en dicho artículo. De modo que si hay testamento, el artículo 18 solamente juega como limitación al grupo de personas en cuyo favor puede producirse la transmisión de la telación; y si no lo hay, además de establecer la misma limitación al grupo de parientes llamados a la sucesión abintestato, sirve para determinar el orden según el que tal sucesión ha de ser deferida.

Creemos, sin embargo, que no puede hacerse esta diversificación en la aplicación del artículo 18 de la Ley de 1935. El precepto debe ser igualmente aplicable a la sucesión testada y a la intestada y lo que en él se hace es señalar un límite al grupo de personas (herederos) que pueden suceder en el arrendamiento. El reconocimiento de la facultad concedida en este artículo —optar por la rescisión o la continuación del contrato— presupone que se tiene la cualidad de heredero y para esto habrá que estar a lo que diga el testamento, o a las normas que en el Código regulan la sucesión legítima. Una vez sepamos quién es heredero, sabremos si le corresponde o no aquella opción según pertenezca o no a alguna de las categorías parentales señaladas.

El artículo 18 puede negar a un heredero el derecho a continuar en el arrendamiento. Pero no puede negar a una persona el carácter de heredero que le atribuya un testamento o el Código civil. Un pariente de tercero o cuarto grado llamado abintestato, o un extraño instituido en testamento son herederos del causante, sólo que no tienen derecho a suceder en el arrendamiento, porque el artículo 18 ha limitado este derecho a los parientes que cita.

Es interesante hacer constar que el Tribunal Supremo en alguna reciente sentencia ha rectificado el criterio mantenido en las dos anteriormente citadas (las de 30 de diciembre de 1947 y 2 de febrero de 1953) en cuanto al orden de prelación. Nos referimos a la sentencia de 24 de marzo de 1954 —también de la Sala quinta— en la que al aplicar el artículo 18 de la Ley de 1935 se dice que el arrendamiento no se extingue y puede mantenerse «cuando así lo deseen el cónyuge, los parientes en cualquier grado de la línea directa o en la colateral hasta el segundo, *si son herederos*, condición ésta que ha de entenderse en el sentido de que la opción que

---

minos generales, aunque la estima acertada para aquel caso concreto, entre otras razones, porque la viuda era la real continuadora del arrendamiento ya que como bien ganancial le correspondía la mitad y era, por tanto, quien más participación había de tener (ibid., pág. 587).

el precepto otorga para rescindir el contrato o proseguirlo se atribuye a todas las personas llamadas, *pero como en el orden legal de la sucesión puede haber unas cuyo derecho a suceder excluya el de las otras*, a éstas no alcanza la opción por no ser herederos».

Quizá la redacción de este considerando no sea lo suficientemente inequívoca como para hacer que salte a la vista el cambio de criterio que representa en relación a las sentencias anteriormente citadas. Pero creemos, sin embargo, que tal cambio de criterio existe, en cuanto que, al menos, esta sentencia de 24 de marzo de 1954 plantea la cuestión en sus justos términos al destacar que las personas citadas en el artículo 18 pueden suceder en el arrendamiento *si son herederos* y al remitirse al *orden legal de la sucesión* para determinar la preferencia que existe entre las distintas personas en favor de las que se ha reconocido en la Ley especial el derecho a suceder en el arrendamiento. De acuerdo, pues, con el criterio que hemos mantenido, las citadas personas podrán suceder (mediante el ejercicio de la opción prevista) *si son herederos*; para saber si son herederos ya no sirve absolutamente de nada el artículo 18 de la Ley de 1935. Serán herederos en virtud del testamento o del llamamiento a la sucesión legítima que resulte *del orden legal de la sucesión*, es decir, de las normas que regulan la sucesión intestada en el Código civil.

#### ¿Sucesión forzosa?

Si el significado del artículo 18 de la Ley de 1935 es el establecimiento de una limitación en las personas que pueden suceder en la relación arrendaticia, podríamos inclinarnos a pensar que esta sucesión funciona en cierto modo como una especie de sucesión forzosa, necesaria o legitimaria. Diríamos que con el arrendamiento rústico viene a suceder lo que con la parte de la herencia que constituye la legítima: no puede salir de la familia, entendida además la familia en un sentido restringido. Pérez Tejedor y Serrano Moreno insinúan este criterio al decir que, puesto que el arrendatario puede haber designado sucesor, pero sólo entre los parientes que la Ley señala, se trata, por tanto, de «una especie de sucesión forzosa» (10).

Sin embargo, no parece que pueda aceptarse tal criterio. La sucesión en el arrendamiento rústico y la sucesión forzosa, necesaria o legitimaria, tienen distinto fundamento y diverso modo de funcionar. Basta tener en cuenta que cuando no haya legitimarios se puede disponer libremente de toda la herencia; en cambio, cuando no exista ninguno de los parientes citados en el artículo 18 no se puede disponer del arrendamiento, sino que queda extinguido en virtud de lo que dispone el mismo artículo. No hay, pues, equiparación posible con la sucesión legitimaria.

(10) PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, *Arrendamientos Rústicos*, Gerona, 1951, vid. pág. 541, nota 94.



*Cuestión acerca de la división del arrendamiento.*

El artículo 18 de la Ley de 1935 dispone en su párrafo final: «El arrendador no estará obligado a dividir el arrendamiento aunque sean varios los herederos del arrendatario» (11).

La razón del precepto es fácil de comprender. Es evidente que se funda exclusivamente en la tutela del interés del arrendador, para quien podría resultar perjudicial e incómoda la división del arrendamiento que convirtiera el primitivo contrato único en dos o más relaciones arrendaticias distintas e independientes entre sí. Queda a salvo, sin embargo, la posibilidad de que el arrendador acceda a la división; la dicción empleada en el texto legal al decir que «no estará obligado a dividir» no deja lugar a dudas sobre este punto. Si los varios herederos pretenden la división del arrendamiento entre ellos, el arrendador puede, si le conviene, acceder a esta pretensión, pero *no está obligado* a ello y, por tanto, puede igualmente rechazarla.

Con todo, a pesar de la claridad de esta disposición, tampoco este punto ha quedado libre de una interpretación desacertada. La imposibilidad de imponer la división del arrendamiento al arrendador, ha sido entendida por algún autor en el sentido de que «una sola persona» ha de optar por las facultades que concede este artículo, de modo que el arrendador «puede exigir que figure y negocie exclusivamente un heredero» (12). En el mismo sentido, la sentencia de 2 de febrero de 1953, a la que ya hemos tenido ocasión de referirnos, después de señalar que la facultad de continuar en el arrendamiento corresponde a los parientes según el orden de prelación establecido en el artículo 18, añade: «con obligación, en caso de que los llamados en un mismo grado sean varios, de nombrar un cabezalero que resulte el obligado, *como único medio de evitar la división del arrendamiento* que prohíbe el mismo precepto en su último párrafo» (13).

(11) NART ha querido utilizar este precepto en apoyo de su afirmación de que el arrendamiento es un derecho real. El último párrafo del artículo 18 de la Ley de 1935 es—según este autor—trasunto del 1.618 del C. c., según el cual: «No pueden dividirse entre dos o más personas las fincas gravadas con censo, sin el consentimiento expreso del censalista, aunque se adquirieran a título de herencia.» (Ex-arrendamientos), en «Anuario de Derecho Civil», 1951, pág. 947).

No hemos de entrar ahora en la discusión sobre la naturaleza real del colonoato. Pero sí que importa advertir que no hay tal «paralelismo» entre uno y otro precepto. Según el artículo 1.618 del C. c. se requiere el consentimiento del censalista para dividir la finca gravada con censo. Es una fuerte limitación al derecho del censatario, es decir, del propietario de la finca. En el artículo 18 de la Ley de 1935 se impone (implícitamente) la autorización del arrendador, o sea, del propietario, para dividir el arrendamiento. Es, pues, una limitación al derecho del arrendatario y un robustecimiento del derecho del propietario. Si este artículo fuera trasunto de aquél, se habría referido a la división de la finca arrendada, pero no, como lo hace, a la división del arrendamiento.

(12) Así se expresa GARCÍA ROYO, ob. cit., pág. 316.

(13) También la sentencia de 30 de diciembre de 1947 abona esta interpretación al señalar que cuando sucede el cónyuge la unidad queda guardada, mien-

No parece aceptable tal interpretación. Por más vueltas que se le den al último párrafo del artículo 18 —y no pueden dársele muchas a un precepto tan simple y conciso— no aparece por ninguna parte esa pretendida imposición legal de que sea «una sola persona» la que suceda en el arrendamiento y en tal concepto sea la única que figure y negocie. Y, desde luego, lo que de ningún modo puede admitirse es que el nombramiento de ese cabezalero que resulte el exclusivo obligado sea «el único medio de evitar la división del arrendamiento», como se dice en la sentencia de 2 de febrero de 1953.

El medio de evitar la división del arrendamiento es, sencillamente, no dividirlo, por más que esto pueda parecer una redundancia. ¿Qué inconveniente puede haber en que si suceden varios herederos de un mismo grado —pensemos, por ejemplo, en varios hermanos— sean todos ellos en común quienes continúen el arrendamiento? (14) ¿Es que también el artículo 18 de la Ley de 1935 ha venido a introducir modificaciones revolucionarias en la teoría de la indivisión hereditaria?

Lo único que puede negar el arrendador es la división del arrendamiento, por las razones apuntadas, y esto es lo único que establece en este sentido el artículo 18 en su párrafo último. Pero nada tendrá que objetar —tal como ha sido regulada esta situación— frente a la pretensión de varias personas que deseen continuar el arrendamiento, si se trata de personas que reúnen la cualidad de herederos del causante y pertenecen al mismo grado dentro de alguno de los órdenes de parientes a los que en el citado artículo se reconoce el derecho a suceder (15).

---

tras que cuando suceden los demás parientes, si hay varios de un mismo grado ha de determinarse especie de cabezalero que resulte el obligado para que no surja la división que ha querido impedirse.

(14) No parece que la sucesión conjunta de varios parientes en el arrendamiento deba considerarse incompatible con la naturaleza de la relación. Incluso podemos citar en nuestro Derecho un precedente, al menos, en el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929, cuyo artículo 21 la admitió expresamente diciendo: «Los contratos de arrendamiento de fincas rústicas podrán ser continuados por la viuda y descendientes del arrendatario, si *solidariamente* asumen la responsabilidad de su cumplimiento en la misma forma y dentro de los mismos plazos que se garantizan en este Decreto-ley para aquél.»

(15) En otras sentencias, el Tribunal Supremo ha tratado con más acierto esta cuestión. Así en la de 31 de enero de 1951, en un caso en el que se discutía la legitimación activa para el ejercicio del derecho de retracto, se negó esta circunstancia a los recurrentes porque (aparte de negarse la realidad del contrato de arrendamiento), los herederos del supuesto arrendatario eran además de su viuda sus cuatro hijos y la demanda había sido presentada solamente por la viuda y dos de los hijos. Quedaba admitida, por tanto, la posibilidad de que varias personas hubieran sucedido conjuntamente en el arrendamiento.

En la de 2 de junio de 1952, el Tribunal Supremo reconoce—aunque el supuesto no se daba en el caso debatido—que los herederos podían haber continuado el arrendamiento en régimen de comunidad.

*La Ley de 23 de julio de 1942.*

Hasta aquí, lo relativo al ordenamiento establecido en el artículo 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935. El régimen de sucesión en el arrendamiento instituido en dicho precepto era aplicable a todos los arrendamientos rústicos, hasta la aparición de la Ley de 1942, que vino a modificar el sistema.

La Ley de arrendamientos rústicos de 23 de julio de 1942 introduce en nuestro Derecho una importante innovación al establecer el requisito de fijación de la renta en trigo (art. 3.º). Pero quizá la más destacada novedad de este ordenamiento sea la que se cifra en la distinción que se hace dentro de los arrendamientos rústicos con el designio de proteger especialmente al pequeño cultivador. De esta forma, se crea un régimen especial para los arriendos cuya renta anual venga regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 quintales métricos anuales y en cuya explotación se realice el cultivo de modo directo y personal por el arrendatario.

Prescindiendo de las demás particularidades de este régimen de protección especial, lo que aquí nos interesa es la forma en que la Ley de 23 de julio de 1942 regula la transmisión «mortis causa» de los derechos y obligaciones del arrendatario. Tal regulación está concebida en los siguientes términos:

«Los derechos conferidos en esta ley a los arrendatarios cultivadores directos y personales de fincas sujetas a arrendamiento con renta regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 quintales métricos, no se extinguirán por el fallecimiento de aquéllos y se entenderán transmitidos, en tal caso, al familiar cooperador del causante en el cultivo de la finca que éste hubiese designado en su testamento. Si no se hubiese hecho esa designación, los familiares cooperadores en el plazo de dos meses, a contar desde el fallecimiento del arrendatario, elegirán por mayoría entre ellos al que haya de figurar como titular del arriendo. Cuando dichos arrendatarios no procediesen en el plazo fijado a hacer esa elección, deberá el arrendador designar entre todos los familiares cooperadores al sucesor del arrendatario en los derechos derivados del contrato de arriendo». (Párrafo tercero del artículo 4 de la Ley de 23 de julio de 1942.)

Así pues, a partir de la Ley de 1942 coexisten dos regímenes distintos de sucesión en el arrendamiento rústico (16). De una parte, el régimen instaurado por dicha Ley para los arrendamientos especialmente protegidos; de otra, el que hasta ese momento había venido aplicándose a todo supuesto de sucesión arrendaticia, es decir, el establecido en el artículo 18 de la Ley de 1935, que

---

(16) Estos regímenes siguen vigentes en el momento actual. La reciente Ley de 15 de julio de 1954, que regula importantes efectos de los arrendamientos rústicos especialmente protegidos, no ha introducido ninguna novedad en punto a la sucesión en los arrendamientos.

en la actualidad ha de aplicarse solamente a los arrendamientos con renta superior a 40 quintales métricos de trigo, o a los de renta inferior a dicha cantidad en los que la explotación no se realice de modo directo y personal por el arrendatario, puesto que la especial protección concedida en la Ley de 1942 requiere la concurrencia de ambas circunstancias (cuantía de la renta y forma de explotación), como se deja expresamente sentado en los párrafos primero y último del mismo artículo 4 de la citada Ley (17).

Por de pronto, comparando el párrafo tercero del artículo 4 de la Ley de 1942 con el artículo 18 de la Ley de 1935, hay que señalar un acierto de la nueva Ley al decir que los derechos del arrendatario *no se extinguirán* por su fallecimiento.

Ya nos hemos referido a la frase: «se extingue el arrendamiento» empleada por la Ley de 1935 y hemos tenido ocasión de afirmar que no hay tal extinción, a pesar de lo que dice el artículo 18. La dicción del precepto que comentamos ahora evita toda duda sobre este particular.

También aquí se establece una restricción a la libertad de testar. El causante puede designar en su testamento al que deba sucederle en el arrendamiento, pero tal designación ha de hacerse precisamente en favor de un *familiar cooperador del causante en el cultivo de la finca*. Restricción que, según García Royo, se justifica «porque el espíritu de esta Ley irradia a todo su articulado haciendo del arrendamiento patrimonio familiar de cuantos contribuyen a la realización material de las operaciones o faenas agrícolas y del que nunca pueden ser desposeídos» (18).

(17) También el nuevo Código italiano ha establecido reglas especiales para el arrendamiento con cultivo directo (*piccola affitto*), incorporando lo dispuesto en la Ley de 3 de abril de 1933. Pero la solución es contraria a la de nuestro Derecho; según el artículo 1.650, en caso de muerte del arrendatario el arrendador puede inmediatamente sustituir a los herederos en la explotación de la finca. Los comentaristas, insistiendo en la idea del *intuitu personae*, que «domina radicalmente el contrato» dicen que en este caso el mantener a los herederos podría resultar perjudicial a los intereses del arrendador e incluso a los superiores de la agricultura (vid. D'AMELIO-FINZI, ob. cit., pág. 358).

(18) GARCÍA-ROYO, ob. cit., pág. 84. En cambio, este autor juzga ilógica la otra limitación que se establece en cuanto se impone la necesidad de que la designación del sucesor deba hacerse precisamente en testamento, con lo que se excluye la posibilidad de hacerla en escrito público o privado, ante testigos o de cualquier otra manera fehaciente, sistema este último que concordaría con el régimen de autonomía establecido en el artículo 2 de la misma Ley respecto a la forma de contratación (*ibid.*).

Esta crítica no nos parece aceptable. En este punto la Ley de 1942 no impone limitación ninguna, sino que sigue el principio vigente en nuestro Derecho, según el cual el testamento es el único instrumento válido para designar al sucesor *mortis causa*. El respeto a este principio no tiene nada que ver con la libertad de forma que la Ley admite para la celebración del contrato de arrendamiento. En este terreno la Ley de 1942 ha podido introducir una reforma, pero hubiera sido inadmisiblemente que una Ley de este alcance viniera también a reformar los principios fundamentales del Derecho Sucesorio.

GARCÍA ROYO llega a afirmar que «la designación de sucesor en la relación

Puesto que sólo puede designarse en el testamento como sucesor en el arrendamiento a uno de los familiares cooperadores, surge inmediatamente la pregunta: ¿qué debe entenderse por *familiar cooperador*?

Flórez de Quiñones da a este término una interpretación restrictiva. Entiende que la Ley de 1942 habla de familiares en sentido amplio, «o sea hasta el cuarto grado, en que desaparece el parentesco civil» (19). Es decir, que este autor al comparar la norma de la Ley de 1942 con el artículo 18 de la Ley de 1935 señala la mayor amplitud de aquélla, puesto que en la Ley de 1935 sólo se reconoce derecho a suceder en el arrendamiento a los parientes hasta el segundo grado mientras que en la de 1942 se reconoce tal derecho a los familiares «en sentido amplio», pero sin que tal amplitud pueda extenderse más allá del cuarto grado, pues en este grado desaparece el parentesco civil.

Esta interpretación parece excesivamente restrictiva. Para fijar el concepto de *familiar cooperador* hemos de partir del párrafo segundo del mismo artículo 4, que al establecer lo que debe entenderse por cultivo «directo y personal» lo caracteriza diciendo que es aquél en que las operaciones agrícolas se realicen materialmente por el arrendatario (o por el arrendador si se refiere a él) o por los familiares *en su más amplio sentido* que con él convivan bajo su dependencia económica. La frase «familiares en su más amplio sentido» no se compagina con la pretendida limitación a los parientes hasta el cuarto grado; pero es que además no puede admitirse la afirmación hecha por Flórez de Quiñones de que el parentesco civil desaparece en el cuarto grado. No es así. Lo único que ocurre es que más allá del cuarto grado «no se extiende el derecho de heredar abintestato», como textualmente dice el artículo 954 del Código civil. Más adelante veremos si la Ley de 1942 ha modificado el límite de la sucesión abintestato en cuanto a la sucesión en el arrendamiento. Pero el concepto de «familiar cooperador» no nos interesa solamente para el supuesto de sucesión intestada en el arrendamiento, sino también para el de sucesión testamentaria, puesto que la Ley admite la designación de sucesor hecha en el testamento del arrendatario precisamente con la limitación de que ha de recaer en uno de los familiares cooperadores del causante.

Cierto pues, que más allá del cuarto grado no se extiende el derecho de heredar abintestato (art. 954 C. c.). Pero sí que se extiende el parentesco civil (20), porque además de los grados ulte-

---

arrendaticia es totalmente extraña a las propias y específicas disposiciones de última voluntad. (¿?)

(19) FLÓREZ QUIÑONES, *Notas sobre la ordenación actual de los Arrendamientos Rústicos*, en «Revista de Derecho Privado», 1942, págs. 611 ss. (vid. página 630, nota 70).

(20) Por ejemplo, los artículos 204 y 1.341 del Código civil hacen referencia a parientes sin establecer ninguna limitación de grado.

rios del parentesco por consanguinidad hay que tener en cuenta el parentesco por afinidad y el parentesco por adopción. Creemos que a todas estas clases de parientes les puede beneficiar la sucesión en el arrendamiento, dada la frase «familiares en su más amplio sentido» empleada por el legislador (21).

Resumiendo pues: lo primero que se requiere para tener la condición de «familiar cooperador» es un vínculo familiar con el arrendatario causante de la sucesión. Este vínculo puede nacer del parentesco por consanguinidad o por adopción, o del matrimonio (sucesión del cónyuge y de los parientes por afinidad).

Sin embargo, no basta con esto. Se requiere, además, por definición, que el familiar en cuestión haya sido *cooperador* del causante en el cultivo de la finca. Y se exige que haya *convivido* con él y precisamente *bajo su dependencia económica* (22). En realidad, estos requisitos los fija la Ley de 1942 en su artículo 4, pero no en el párrafo tercero, que es el que regula la sucesión en los arrendamientos especialmente protegidos, sino en el párrafo segundo al establecer lo que ha de entenderse por «cultivo directo y personal». Pero queda fuera de duda que han de aplicarse para precisar el concepto de «familiar cooperador» a los efectos del párrafo tercero, es decir, de la sucesión. Téngase en cuenta que si la relación de estas personas con el arrendatario no se hubiera ajustado a lo que preceptúa el párrafo segundo, se habría desnaturalizado el cultivo directo y personal y, por tanto, ni siquiera surgiría la aplicación del párrafo tercero del mismo artículo, reservado

---

(21) De acuerdo con esta amplia interpretación del concepto de «familiares». BELLÓN dice que al aludir la Ley a «familiares en su más amplio sentido que con él convivan bajo su dependencia económica», parece dejar significado que no es lo más característico la proximidad del vínculo, sino la dependencia económica y, por lo tanto, deben creerse comprendidos, quienes, aun con parentesco de sangre no muy próximo o siéndolo por adopción o acogimiento, integran la familia campesina y rinden todo su esfuerzo al acervo común de ella, dirigidos por su jefe natural, sin percibir salario concreto; es decir, un concepto análogo para la familia al enunciado en la Ley del contrato laboral cuando en la misma los excluye de su ámbito (ob. cit., págs. 22-23). Véase también BALLARÍN, *Sobre el concepto de cultivo directo y personal*, en «Revista de Derecho Privado», 1954, páginas 281 y ss.

(22) En Francia, según la Ley de 13 de abril de 1946 (*Statut du fermage*), basta con que el descendiente del arrendatario fallecido tenga dieciséis años para que pueda oponerse a la resolución del contrato intentada por el arrendador. También en esta Ley se exige que el pariente sucesor en el arrendamiento haya convivido y cultivado la explotación con el arrendatario; pero se dispensa de estos requisitos al cónyuge o a los hijos que justifiquen, dentro de ciertas condiciones, tener un conjunto suficiente de conocimientos agrícolas. El que pretenda suceder en el arrendamiento ha de tener una parte en el derecho a este arrendamiento, sea como miembro de una comunidad de bienes, sea como heredero o legatario del difunto. A juicio de SAVATIER, la cualidad de arrendatario puede ser conservada por una comunidad en la que uno solo de sus miembros reúna las condiciones previstas en el artículo 24. (*Manuel juridique Baux Rurales*, páginas 205-206.)

como sabemos a la sucesión en arrendamientos especialmente protegidos (23).

Después de examinar todos estos requisitos se comprende que la restricción que la Ley de 1942 impone a la libertad de testar es bastante importante. Se permite al arrendatario designar sucesor en la relación, pero se exige que tal designación recaiga en uno de los familiares cooperadores. Los requisitos de convivencia y dependencia económica respecto del causante, pueden hacer que quede excluída la posibilidad de designar como sucesor a un pariente próximo en quien no concurren tales circunstancias. Pero no nos olvidemos del requisito de que el familiar designado para suceder en el arrendamiento haya sido cooperador del causante. Requisito cuyas consecuencias son importantísimas; pensemos que en su virtud podrán quedar excluídos los hijos del arrendatario que por su corta edad no hayan tenido ocasión de cooperar con su padre en el cultivo de la finca; es indudable que en este caso, pese a la proximidad del vínculo, los hijos (que han convivido con el causante bajo su dependencia económica) no pueden considerarse «familiares cooperadores». Podrá decirse que esta interpretación es en exceso literal, pero ¿qué otra cabe hacer ante una Ley tan casuística que, precisamente por querer ser tan minuciosa, plantea tantos y tan graves problemas?

Esto en cuanto a la designación testamentaria del sucesor del arrendatario. Veamos ahora qué ocurre a falta de esa designación. El artículo 4 de la Ley de 1942 (párrafo tercero) establece que si no se hubiese hecho esa designación los familiares cooperadores elegirán por mayoría entre ellos al que haya de figurar como titular del arriendo; y si no hacen dicha elección, será el arrendador quien deba designar entre todos los familiares cooperadores al sucesor del arrendatario (24).

(23) Dentro del conjunto de requisitos señalados hay que prestar especial atención a la condición de *familiar*. La exigencia de un vínculo de esta índole excluye a otras personas que pueden reunir, en cambio, los demás requisitos (criados, etc.). Como dicen KIPP y WOLFF, «no se constituye relación familiar alguna por la *mera comunidad doméstica*; así como un sujeto puede ser miembro de la familia sin convivir en la casa, de igual modo el que comparte permanentemente el techo con otros puede ser y continuar siendo siempre un sujeto extraño a la familia». (En el *Tratado*, de ENNECERUS, tomo IV, vol. I, pág. 6.) No obstante, apuntan PÉREZ GONZÁLEZ y CASTÁN, el vínculo familiar puede ser mas riguroso por la convivencia bajo un mismo techo; sirven de ejemplos los artículos 160 y 321 del C. c. (en las notas de adaptación a la obra, vol. cit., páginas 9-10). A estos ejemplos de situaciones familiares especialmente calificadas por la circunstancia de la convivencia, podemos añadir el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1946 y el que estamos comentando de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1942.

(24) La intervención que se da en esta cuestión al arrendador hace pensar que el arrendamiento debe considerarse como una relación concertada *in iure personae*. La idea de *in iure personae* ha sido utilizada por la doctrina italiana para explicar los artículos 1.627 y 1.650 del Código de 1942 (en particular MESSINEO y D'AMELIO-FINZI, vid. supra, notas 4 y 17). Ya antes de la promulgación del nuevo Código se había acudido frecuentemente a esta idea y se afirma-

Este mecanismo es el que viene a sustituir a la sucesión intestada. Resulta un tanto difícil calificar este supuesto como sucesión legítima o abintestato. Pero es indudable que parte del hecho de no haberse nombrado un sucesor por testamento. En cierto modo, estamos, pues, en presencia de una delación legítima: la ley defiere la sucesión a los familiares cooperadores, aunque esta delación se complica con el procedimiento electivo que se establece.

Podemos preguntarnos: ¿Significa también el artículo 4 de la Ley de 1942 una restricción a la sucesión legítima o abintestato? Por una parte, habrá que responder afirmativamente: significa una restricción en cuanto que alguno de los parientes a los que el Código reconoce el derecho a suceder abintestato puede quedar excluido de la sucesión en el arrendamiento por no ser «familiar cooperador». Pero, por otra parte, habrá que pensar que no hay aquí restricción, sino verdadera ampliación respecto a la sucesión legítima, pues dada la amplitud con que se ha concebido la condición de familiar cooperador (recuérdese que la Ley habla de «familiares en su más amplio sentido») resulta que pueden tener esta condición parientes que no sean de los llamados en el Código civil a la sucesión legítima (incluso afines y adoptivos) con tal de que reúnan aquellos requisitos a los que ya aludimos: coopera-

---

ba que la prohibición de subarrendar, en los casos en que se pactara, revelaba el carácter *intuitu personae* e implicaba pacto de resolución en caso de muerte; a esto hubo de oponerse FUBINI, diciendo que tal prohibición suponía solamente una prohibición de especulación por parte del arrendatario, pero no podía afectar al caso único y excepcional de su muerte. FUBINI creía que no puede afirmarse *a priori* que el *intuitu personae* domine el contrato de arrendamiento, aunque algunas veces se dará este matiz en los arrendamientos de fundos rústicos (*Il contratto di locazione di cose*, 2.<sup>a</sup> ed., Milano, 1910, vol. II, págs. 726 y sigs.). También PLANIOL afirma que en principio el contrato de arrendamiento no se concluye *intuitu personae*. Como opinión intermedia es interesante la mantenida por BAUDRY-LACANTINERIE a base de la siguiente distinción: con relación al arrendatario, el arrendamiento está hecho *intuitu personae*, pues el arrendador habrá tomado en cuenta la aptitud personal y la honorabilidad del colono; en cambio, el contrato no tendrá ese carácter de personalidad en relación con el arrendador, porque el colono ha celebrado el contrato más en vista de la finca que del propietario (*Del contratto di locazione*, trad. ital. con notas de BARASSI, vol. I, núm. 1.265).

En todo caso, y con referencia a nuestro Derecho, no tiene gran importancia la cuestión del *intuitu personae*. La tendría si de ello dependiera la extinción o la subsistencia del arrendamiento a la muerte del arrendatario. Pero no es este el caso, puesto que está expresamente regulada en las leyes especiales la sucesión en la relación arrendaticia. Ahora bien, parece que en la Ley de 1942 se reconoce en cierto modo al arrendamiento el carácter de contrato *intuitu personae*, puesto que se deja en manos del arrendador—aunque subsidiariamente—la facultad de elegir entre los familiares cooperadores al sucesor del colono fallecido, con lo que se pone de manifiesto la importancia que para él pueden tener las condiciones personales del arrendatario. E indudablemente tiene este carácter la aparcería; en consecuencia, el art. 47 de la Ley de 1935 dispone que «la muerte del aparcerero da derecho al propietario para rescindir el contrato si no le conviniera la continuación del mismo por los herederos de aquél». Aquí sí que se manifiesta plenamente el *intuitu personae*.



ción, convivencia y dependencia económica respecto del causante.

Parece, por lo demás, que esta amplitud está conforme con el criterio que ha movido al legislador al establecer la favorable y ventajosa regulación de los arrendamientos con cultivo directo y personal. En el preámbulo de la Ley de 1942 se dice que «por conveniencias de orden social se otorga especial protección a aquellos arrendatarios para los que la tierra constituye un instrumento de trabajo que absorbe su actividad o la de sus familiares». Es indudable que hay en todo este sistema una valoración del elemento *trabajo* que, si en los demás aspectos de la relación arrendaticia, justifica un trato de favor frente al elemento *capital*, justifica también que en cuanto a la sucesión en el arrendamiento se atienda más al vínculo creado por la colaboración en el trabajo que al nacido estrictamente del parentesco de sangre. En este sentido pues, la norma de la Ley de 1942 significa una ampliación de la esfera de personas con derecho a suceder abintestato.

#### *La elección del sucesor del arrendatario.*

Pero observemos un detalle importantísimo: la Ley de 1942 no establece un orden de prelación entre los familiares cooperadores para suceder en el arrendamiento. Tampoco se hace remisión ninguna al orden de suceder previsto en el Código para la sucesión legítima, orden que, por otra parte, difícilmente podría seguirse aquí, puesto que, como ya hemos indicado, el concepto de «familiar cooperador» tiene una amplitud tal que permite incluir a parientes que no sean de aquellos a los que el Código civil reconoce el derecho a suceder abintestato.

Ni establecimiento de un orden de prelación, ni remisión al orden legal previsto en el Código. En lugar de esto la ley establece un procedimiento electivo, concediendo a los familiares cooperadores la facultad de designar al que haya de figurar como titular del arriendo y previendo incluso que estos familiares no procedan a hacer esa elección, en cuyo caso es el arrendador quien debe designar al sucesor del arrendatario.

Ahora bien, ¿qué valor tiene esa elección? A primera vista, cabe pensar que de la elección depende precisamente la determinación de la persona del sucesor. Así lo han entendido algunos autores (25); la generalidad de la doctrina, por otra parte, no se detiene en este problema e interpreta el mecanismo electivo establecido en la Ley de 1942 como un procedimiento dirigido a impedir la división del arrendamiento. Se dice que la Ley de 1942 no ha modificado la facultad que tiene el arrendador para oponerse

(25) Por ejemplo, y citando solamente a los que más rotundamente afirman esta idea, PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO. A juicio de estos autores, el familiar cooperador *para convertirse en heredero abintestato* necesitará ser *designado como tal* por los familiares cooperadores o por el arrendador (ob. cit., página 544).

a que el arrendamiento se divida ; tampoco pues, en los arrendamientos especialmente protegidos debe ser permitido el fraccionamiento entre los herederos del arrendatario (26).

Con todo, el interrogante que hemos planteado sigue sin respuesta. Aunque la elección, hecha por los familiares cooperadores o por el arrendador, tenga como finalidad la de evitar la división del arrendamiento ¿puede decirse que dicha elección tenga virtualidad suficiente como para determinar quién debe ser el sucesor?

Basta considerar con atención esta pregunta para comprender lo dura que resultaría la respuesta afirmativa. Porque si admitimos que lo que en esa elección se decide es la determinación del sucesor en el arrendamiento, hemos introducido una verdadera revolución en el Derecho sucesorio. Hasta ahora solamente había dos caminos por los que se pudiera llegar a la determinación de la persona que ha de suceder en los derechos de otra cuando ésta fallece. Primer camino: la voluntad del mismo causante, expresada mediante uno de los negocios jurídicos más revestido de formalidades solemnes. Segundo camino: el llamamiento hecho por la ley para el caso de que aquella voluntad no se hubiera manifestado o se manifestara en forma inadecuada o incompleta. Pensemos ahora lo anómalo que sería introducir en este equilibrado sistema una tercera forma de designar al sucesor que confiara esta decisión trascendental al voto de una asamblea de parientes. Pensemos, además, que en el precepto que nos ocupa se ha atribuido también subsidiariamente al mismo arrendador esa facultad de designar al sucesor del arrendatario ; con lo que nos encontramos ante una relación jurídica en la que uno de los sujetos puede designar libremente al que ha de suceder en la posición jurídica del otro sujeto. ¿Podemos imaginar que, en una relación nacida de un contrato de compraventa, fuera el vendedor quien hubiera de designar al heredero del comprador?

Podría aceptarse la tesis de que la designación hecha por los familiares cooperadores o por el arrendador confiere al elegido la cualidad de sucesor en la relación, si la Ley de 1942 hubiera limitado este supuesto al caso de que concurrieran varios familiares del mismo grado. O sea, si se hubiera establecido un orden de prelación y solamente se reservara ese mecanismo electivo para designar el sucesor entre varios parientes del mismo orden y grado y, por lo tanto, con igual derecho a la sucesión unos y otros. Pero como la Ley no ha establecido orden ninguno, nos encontramos con que en la votación hecha por los familiares cooperadores puede perfectamente suceder que habiendo un hijo del causante resulte elegido un sobrino, un cuñado, etc. ¿Habría que entender que di-

---

(26) La sentencia del T. S. de 30 de diciembre de 1947, aunque se refiere a un caso de aplicación exclusiva de la Ley de 1935, hace referencia al sistema establecido en la Ley de 1942 para reforzar el argumento de que ha de ser una sola persona la que suceda en el arrendamiento.

cha elección confiere a este pariente la cualidad de sucesor exclusivo en el arrendamiento?

Creemos que bastan estas consideraciones para desechar la idea de que la elección que en la Ley de 1942 se confía a los familiares cooperadores (o al arrendador en su caso) tiene la finalidad de designar al sucesor del arrendatario. Dicho en otros términos: la cualidad de sucesor en la relación jurídica arrendaticia no puede depender de lo que decidan por votación los familiares del arrendatario o por su libre arbitrio el arrendador.

Por lo tanto, hay que buscar otra explicación para ese procedimiento electivo, lo que implica en realidad otra interpretación del precepto contenido en el párrafo tercero del artículo 4 de la Ley de 1942.

La interpretación que proponemos puede resumirse de la siguiente manera: si el causante no ha designado en testamento al familiar cooperador que deba sucederle en el arrendamiento, *sucedarán en la relación conjuntamente todos los familiares cooperadores* (27).

De modo que el derecho a suceder en el arrendamiento corresponde aquí a la familia, entendida la familia en el sentido que impone al término lo que se dice en la misma Ley al establecer qué ha de entenderse por cultivo directo y personal. Es decir, familia cultivadora, compuesta por los familiares en su más amplio sentido que hayan convivido y cooperado con el causante bajo su dependencia económica (28).

Resulta, pues, que nos encontramos ante una situación en la que la familia adquiere un especial relieve puesto que se la hace destinataria de un beneficio sucesorio, precisamente en cuanto tal familia. En este punto es de gran interés la tesis mantenida por Roca Sastre en su trabajo titulado «La necesidad de diferenciar lo rural

(27) BELLÓN parece aceptar esta interpretación cuando al estudiar la sucesión regulada en la Ley de 1942 dice que a falta de testamento va *conjuntamente* a cuantos sean familiares cooperadores por ordenación legal (ob. cit., página 23). Pero no está claro su criterio, porque poco después afirma que se impone al arrendador nombrar el sucesor. Y, por otra parte, en la sentencia de 30 de diciembre de 1947, de la que él fué ponente, se hace una referencia al párrafo 3.º del artículo 4.º de la Ley de 23 de julio de 1942 en la que se dice que este precepto autoriza, en algunos casos, al arrendador para designar entre los familiares del arrendatario al sucesor arrendaticio y que bien se ve que no predomina en la institución el carácter corporativo y que no van por la misma concedidos derechos que impliquen participaciones a cuantos figuren llamados.

(28) PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO entienden que al regular esta sucesión el legislador se ha dejado influir por la idea del patrimonio familiar no como derecho exclusivo del *pater familias*, sino como derecho de la familia misma. Parece—añaden—que el legislador parte de la idea de que, si bien puede haber sido el causante el que otorgó el contrato de arrendamiento, lo hizo en representación de la asociación familiar que presidía y su muerte no puede llevar consigo la extinción de los derechos de la asociación toda (ob. cit., pág. 543). No obstante, estos autores consideran que la elección hecha por los parientes o por el arrendador confiere al designado la cualidad de heredero abintestato (vid. supra, nota 25).

de lo urbano en el Derecho Sucesorio» (29). Trabajo que no se refiere a la materia de arrendamientos ni alude para nada a la Ley que comentamos, pero que contiene apreciaciones muy valiosas que nos parecen conveniente reproducir aquí.

Señala Roca Sastre la íntima ligazón existente entre el Derecho sucesorio y la organización específica de la familia. Y puesto que la tónica o sentido que deba adoptar la regulación del destino del patrimonio relicto está fuertemente influida por el criterio imperante en materia de organización familiar, se hace necesario considerar las dos concepciones distintas de la familia.

*Familia rural, troncal o estable.*—Es una entidad permanente sitoria que sólo dura mientras vive el padre o los padres. Actúa puramente el régimen de propiedad privada e individual. La muerte del jefe familiar provoca la liquidación y reparto de sus bienes. En cuanto a la herencia pues, el criterio que preside es el de liquidación del patrimonio familiar y no el de continuación del mismo.

*Familia rural, troncal o estable.*—Es una entidad permanente y continuada. En realidad, el jefe de la familia es un simple administrador o gestor con poderes plenos, pero ejercidos a título de órgano directivo de la familia. Por tanto, reputándose los bienes como vinculados a la entidad familia, órgano permanente y duradero, la muerte del «pater» es suceso importante, pero que sólo provoca una sustitución en los cargos de director o gestor familiar y no, fundamentalmente, una cuestión de transmisión de bienes. Si los bienes están adscritos a la entidad familia, es lógico que la muerte del «pater» no implique en rigor cambio de titular del patrimonio, sino una simple mutación de gestor o prefecto doméstico. Así pues, por la propia esencia de este tipo familiar, no hay división o reparto a la muerte del «pater», puesto que ello implicaría la disolución de la entidad familia, impidiendo la continuidad o permanencia de la misma.

Hasta aquí la doctrina de Roca Sastre (30). No se le oculta al insigne tratadista —y así lo reconoce— la dificultad que representa que en los Códigos civiles se establezcan o regulen dos sistemas distintos de sucesión hereditaria. Pues bien, creemos que a pesar de esa dificultad, lo que se ha hecho en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1942 ha sido precisamente eso: establecer un sistema sucesorio distinto al regulado en el Código civil y basado en la especial configuración de la familia labradora, aunque limitado a los llamados arrendamientos especialmente protegidos, en los

(29) Publicado en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo I, 1945, págs. 335 y ss.

(30) El mismo ROCA SASTRE advierte en su trabajo que la diferenciación y la terminología no son radicales. «Los conceptos de rural y urbano—dice—deben ser entendidos con cierta licencia o tolerancia, pues son utilizados únicamente para mejor comodidad y tipificación y no en sentido estricto y riguroso.»

que quizá se manifiesta de modo más evidente esa íntima vinculación recíproca entre la tierra y la familia que la cultiva (31).

En virtud de este sistema, se ha reconocido a la familia cultivadora el derecho a suceder en el arrendamiento cuando éste reviste la forma especial que la Ley de 1942 configura en función de la cuantía de la renta y de la forma de explotación. Y se ha reconocido tal derecho, como ya apuntábamos, conjuntamente a todos los miembros de la familia. De ahí que el precepto que comentamos no haya establecido un orden de prelación para designar al familiar sucesor; realmente sería difícil atribuir esta omisión a un olvido del legislador.

Por tanto, correspondiendo a la familia el derecho a suceder en el arrendamiento, resultará que a la muerte del arrendatario el verdadero titular será el grupo familiar. La elección prevista en la Ley no tiene más finalidad que la de designar un familiar *que aparezca* como titular. En cierto modo, el párrafo tercero del artículo 4 de dicha Ley apoya esta interpretación, pues al referirse al supuesto de que no se haya hecho en testamento la designación del sucesor, dice que los familiares cooperadores elegirán por mayoría entre ellos *al que haya de figurar* como titular del arriendo. Es decir, que la elección no atribuye la cualidad de sucesor, que como hemos visto es asunto demasiado importante para confiarlo a la voluntad de los familiares, sino que designa al que ha de figurar como titular, al que ha de ostentar el cargo de administrador, director o gestor familiar, podríamos decir utilizando la terminología de Roca Sastre. Aunque, por otra parte, la frase utilizada en la Ley no puede ser un argumento decisivo en favor de esta interpretación, porque casi a renglón seguido, al prever la posibilidad de que los familiares no procedan a hacer esa elección, dice que deberá el arrendador designar entre todos los familiares cooperadores *al sucesor del arrendatario*. He aquí una muestra más de la imprecisión terminológica y la falta de claridad de esta legislación.

A pesar de todo, creemos que debe prevalecer la primera interpretación, apoyada en la frase «al que haya de figurar», por estar más conforme con el sentido del precepto. Adviértase además que, en el mismo párrafo del art. 4 y precisamente al conceder la facultad de elección al arrendador, se dice que «cuando dichos *arrendatarios* no procediesen en el plazo fijado a hacer esa elección...». Con estas palabras, el legislador manifiesta que los familiares cooperadores, facultados para hacer la elección, ya son *arrendatarios* y lo único que hace falta es que ellos o el arrendador designen al que ha de figurar como titular del arriendo. Realmente, de no admitirlo

---

(31) Las ideas de ROCA SASTRE que hemos transcrito no hacen mención del arrendamiento y parecen pensadas más bien para la propiedad rural. Pero nos parecen igualmente válidas para aquellas familias cuyo patrimonio se nutre de los beneficios del cultivo de una tierra arrendada. Al fin y al cabo el arrendamiento tiene un indudable valor patrimonial y puede, por tanto, constituir el principal elemento del patrimonio del arrendatario.

así habría que preguntarse en qué concepto se les reconoce el derecho a hacer la elección.

No se trata, pues, de elegir al sucesor en la relación; lo que ocurre es que siendo todos sucesores en ella, pueden elegir al que ha de asumir la dirección de la explotación.

En la Ley de 1942 no se pretende, como se ha dicho por algunos autores, que haya un sucesor único. Se requiere que una sola persona figure como titular del arriendo. Y este designio se justifica por la conveniencia de que sea una persona quien aparezca legitimada para ejercitar los derechos concedidos al arrendatario dentro de este régimen de protección especial. Además, y esto es importante, interesa que entre los familiares cooperadores se destaque uno para que con relación a él se pueda determinar en todo momento la efectividad del «cultivo directo y personal» del mismo modo que en vida del arrendatario causante de la sucesión se determinaba con relación a su persona. No hay que perder de vista que precisamente la especialidad de esta forma de explotación en unión de la cuantía de la renta es lo que tipifica la figura de arrendamiento especialmente protegido, para la que se ha dictado toda esta regulación especial.

Por otra parte, se explica también la exigencia de que una sola persona figure como titular teniendo en cuenta que en nuestro Derecho no se suelen reconocer derechos subjetivos a la familia como tal, por la sencilla razón de que para ello habría que presuponer una personalidad jurídica en la familia (32). Esta tendencia a no reconocer derechos a la familia se manifiesta incluso en normas recientes decididamente orientadas a una concepción social y familiar. Así ocurre, por ejemplo, en la Ley de 15 de julio de 1952 sobre Patrimonios familiares. Establece el art. 2 de dicha Ley (en su inciso 2.º) que «la propiedad de cada patrimonio familiar habrá de quedar atribuida, en todo caso, a una persona física, como único titular del mismo». Es decir que, pese a ser un «patrimonio familiar», pese a servir «de soporte a una familia campesina a la que presta continuidad»—como dice el preámbulo de la Ley—el ar-

---

(32) En Francia algún autor ha iniciado la tendencia a admitir a la familia como sujeto de derecho. SAVATIER dice que la familia tiene uno de los rasgos de la personalidad moral que es la personalidad interna (*Du Droit civil au Droit Public*, 2.ª ed., Paris, 1950, págs. 23 y ss.) En otra de sus obras señala que hay varias categorías de derechos subjetivos que no pertenecen, propiamente hablando, a ninguna de las personas físicas que componen una familia, sino a la familia considerada como cuerpo. Y concretamente, refiriéndose a los arrendamientos rústicos, afirma que la nueva legislación sobre esta materia está impregnada de la idea latente de que la «familia cultivadora» es una entidad duradera representada por aquel de sus miembros que explota la tierra. A la muerte de éste, la explotación debe pasar a la familia; el representante de la familia ejerce el derecho preferente a la adquisición y el de renovación del contrato, deteniéndose aquí la familia no solamente por su composición, sino por su vinculación al suelo (*Les métamorphoses économiques et sociales du Droit civil d'aujourd'hui*, 2.ª ed., Paris, 1952, págs. 108 y ss.).

título 2 deja bien claro que la familia no es sujeto de los derechos sobre ese patrimonio; sujeto es siempre la persona física.

A esto se reduce, pues, el significado y la función que cumple la elección hecha por los familiares del arrendatario fallecido o por el arrendador en su caso. Con todo, la solución dada por la Ley de 1942 no es plenamente satisfactoria, porque aunque solamente se trate de decidir quién ha de ser el que figure como titular, resulta desproporcionado e injusto en muchas ocasiones que tal decisión dependa absolutamente del criterio de los parientes o del arrendador. Puede suceder—caso al que ya hemos aludido—que quedando cónyuge o un hijo del causante, resulte elegido un pariente lejano que figure entre los familiares cooperadores. El supuesto sería sin duda extraño, pero hay que reconocer que estaría completamente dentro de la legalidad establecida por la Ley de 1942. Tal vez hubiera sido más justo excluir la elección en el caso de que sobrevivieran al arrendatario su cónyuge o hijos mayores de edad, reservándola sólo para cuando no existieran tales personas (33).

#### *Cuestión acerca de la capacidad*

No se señalan en la Ley de 1942 los requisitos de capacidad que ha de reunir el designado para figurar como titular del arriendo. Lo único que se exige es que se elija a un «familiar cooperador», lo que presupone, como ya sabemos, las circunstancias de parentesco, convivencia, dependencia económica y cooperación. Ahora bien, estas circunstancias pueden darse en un menor de edad. La ley no fija una edad mínima. ¿Cómo resolver esta cuestión?

En la Ley de 1935 se establece que «podrán ser arrendatarios todos los que tengan capacidad para contratar» (art. 3, párrafo último). Pero este precepto, que se refiere a la capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento ¿ha de aplicarse también a la capacidad para suceder en la relación ya concertada?

Veamos, para buscar un término de comparación, lo que ocurre en el contrato de compraventa. Se exige una determinada capa-

---

(33) En este sentido hubiera podido seguirse el precedente del Decreto de 20 de septiembre de 1934. Con referencia a las Comunidades de Campesinos que estableciera la Ley de Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932, el citado Decreto disponía en su artículo 44 que en caso de muerte de un campesino le sustituiría en la Comunidad la viuda, si quedaba como cabeza de familia, o, en otro caso, el hijo labrador designado por el padre en testamento, y, a falta de testamento, el mayor de los hijos labradores que permanentemente hubiera auxiliado al padre o a la madre en el cultivo. Por cierto que FLÓREZ DE QUIÑONES señala este precepto como un precedente próximo de la libertad de designar a su sucesor que se reconoce al arrendatario en la Ley de 1942 (en loc. cit., pág. 630, nota 72). Hay que tener en cuenta, sin embargo, que en todo caso habrá servido de precedente sólo en cuanto a la designación testamentaria, no en cuanto al supuesto de que falte tal designación, porque la Ley de 1942 lo ha regulado de bien distinta manera y, desde luego, sin mejorar aquella fórmula.

cidad para ser comprador o vendedor. Ahora bien, nada impide que a la muerte del comprador o del vendedor suceda en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de compraventa una persona que no tenga aquella capacidad. Extremando el ejemplo, podríamos decir que un recién nacido puede perfectamente suceder en tales derechos y obligaciones. Es decir, lo que aquí ocurre es que para celebrar el contrato se requiere capacidad de ejercicio, mientras que para suceder en él basta con la capacidad de goce.

Y, sin embargo, esta solución no parece aplicable al arrendamiento regulado en la Ley de 1942. Porque precisamente de lo que se trata en el precepto que estamos estudiando es de determinar la persona que ha de figurar como titular del arrendamiento y en tal concepto sea quien ejercite los derechos inherentes a la condición de arrendatario. Aquí no tendría sentido designar a quien sólo tuviera capacidad de goce y recurrir al suplemento de capacidad de su representante legal para el ejercicio de sus derechos, porque lo que se pretende es precisamente designar al que ha de ejercitar esos derechos comportándose como titular del arrendamiento. Por tanto, creemos que en este caso habrá que exigir que el designado tenga la misma capacidad que se exige en la Ley de 1935 para celebrar el contrato: capacidad para contratar.

La Ley de 18 de marzo de 1944 (que regula la acción de desahucio en arrendamientos rústicos con cultivo directo y personal), emplea los términos *capacidad de labrador* y *capacidad de trabajo* para labrar directa y personalmente las fincas. Fácilmente se comprende, sin embargo, que esto no es capacidad en el sentido técnico que la palabra tiene, sino que se trata de una *aptitud*. Con todo, esta aptitud habrá de exigirse también al designado para suceder en el arrendamiento y, por tanto, se requerirá que tenga capacidad de labrador y que entre él y los demás familiares que con él convivan posean capacidad de trabajo para labrar directa y personalmente la finca arrendada (véase el art. 1, núm. 2.º de la citada Ley de 18 de marzo de 1944).

Sin embargo, algunos autores no lo han entendido así. Apoyándose en que el párrafo 3.º del artículo 4 de la Ley de 1942 comienza refiriéndose a «los derechos conferidos en esta Ley a los arrendatarios...», han afirmado que en los arrendamientos especialmente protegidos no se transmiten a los sucesores los derechos y deberes del arrendatario, sino *solamente los derechos conferidos por la Ley*. Esta tesis ha sido mantenida por Gusano Herrero (34) como la interpretación más acorde con el sentido social de la Ley, para el supuesto de que los sucesores, cooperadores del arrendatario fallecido sean incapaces por sí mismos de explotar la tierra.

(34) GUSANO HERRERO. *Consecuencias de la muerte de los cultivadores directos y personales para sus sucesores cooperadores incapaces por sí mismos de explotar la tierra*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 1947. págs. 501-506.



En el mismo sentido se han expresado Cerrillo (35), Pérez Tejedor y Serrano Moreno (36) y Santos Pastor (37).

Según esta interpretación, pues, se transmiten los derechos, pero no las obligaciones. Naturalmente, se transmitirán las obligaciones generales del arrendamiento (pago de la renta, etc.), pero no las obligaciones especiales que corresponden a los arrendatarios directos y personales, como es, entre otras, la obligación de realizar las operaciones agrícolas directa y personalmente, por sí o por los familiares cooperadores. Resumiendo: el sucesor, familiar cooperador, recibirá: a), los derechos y obligaciones correspondientes al arrendamiento en general; b), los derechos particularmente señalados para los arrendatarios especialmente protegidos (pero no las obligaciones de estos últimos).

A juicio de Pérez Tejedor y Serrano Moreno, esta interpretación gramatical es también lógica, pues de no entenderse así, el sucesor quedaría en peor condición que si el arrendatario no hubiera tenido la condición de especialmente protegido; podría quedar desposeído del arrendamiento que, en caso de ser ordinario, hubiera conservado.

No creemos que pueda admitirse este criterio. Contra el parecer de los autores citados, la generalidad de la doctrina entiende que se transmiten no sólo los derechos, sino, como en todo supuesto de sucesión, derechos y obligaciones. Si el artículo 4 de la Ley de 1942 se ha referido sólo a los derechos, es, sin duda, porque estableciéndose en dicha Ley un régimen de favor para ciertos arrendamientos, el legislador ha pensado más en los derechos que concedía que en las obligaciones correlativas a esos derechos, pero precisamente tales obligaciones—y señaladamente la del cultivo directo y personal—son las que condicionan el régimen de protección especial.

Como acertadamente observa López Alarcón, la Ley insiste a lo largo de su articulado en la dependencia de los derechos que concede de que el colono sea cultivador directo y personal, sin establecer excepción para los arrendatarios sucesores. Para que le sean aplicables los beneficios que atribuye la Ley de 1942 el sucesor ha de continuar el cultivo directo y personal y ello—según el citado autor—porque nadie puede transmitir más derechos que los que tiene y porque si la Ley de 1942 con relación a la de 1935 sacrifica la proximidad parental al carácter de cooperador, esto es por alguna razón evidente que no es otra que el aseguramiento del cultivo directo y personal (38).

(35) CERRILLO, *La sucesión en el arrendamiento*, en «Revista Jurídica de Cataluña», 1950, págs. 541-548.

(36) PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, op. cit., págs. 545-546.

(37) SANTOS PASTOR, *Propietarios, colonos, inquilinos*, tomo I, *Arrendamientos rústicos*, 3.ª ed., Valladolid, 1952, pág. 154.

(38) LÓPEZ ALARCÓN, *La transmisión de derechos del artículo 4.º de la Ley de Arrendamientos rústicos de 23 de julio de 1942*, en «Boletín de Justicia Municipal», 1947, págs. 1844-1847.

Puestos a hacer una interpretación gramatical como la que proponen los autores antes citados, podríamos llevarla a sus últimas consecuencias y entender entonces que se transmiten los derechos «conferidos en esta Ley» a los arrendatarios, pero no los demás derechos del arrendatario que no deriven precisamente de la Ley en cuestión. Lo cual no tendría sentido.

Por otra parte, si tenemos en cuenta que para ejercitar el desahucio se impone al arrendador la obligación de cultivar directa y personalmente la tierra nos encontraríamos con que el arrendador quedaba obligado a cultivar de esta forma su propia tierra, sin que tal obligación afectara para nada al arrendatario. Por fuerte que sea la tendencia social de esta Ley, y por mucho que se quiera extremar la protección al arrendatario, estas consecuencias serían de evidente injusticia.

¿Qué ocurrirá, pues, en el caso de que los familiares cooperadores supervivientes no puedan cultivar directa y personalmente la finca? Creemos que la solución para este caso estará en la aplicación del artículo 18 de la Ley de 1935, que según criterio general entre los comentaristas, no ha sido derogado por la Ley de 1942 (39). Esta Ley sólo ha venido a modificar el régimen anterior otorgando una preferencia a los familiares cooperadores (y sólo, naturalmente, para los arrendatarios especialmente protegidos). Así, si los familiares cooperadores no pueden continuar el cultivo directo y personal, pero reúnen los requisitos previstos en el artículo 18 de la Ley de 1935 (ser herederos y parientes en cualquier grado de la línea directa o hasta el segundo de la colateral) sucederán en el arrendamiento, pero entonces la relación dejará de estar sometida al régimen de protección especial y se le aplicarán en todo las reglas de los arrendamientos comunes. De esta forma, se salvará la situación de los hijos o de la viuda del arrendatario, mientras que quedará extinguido el arrendamiento cuando los familiares cooperadores, imposibilitados para seguir cultivando directa y personalmente la tierra, sean parientes de grado más lejano al señalado en el artículo 18.

A la misma solución hay que acudir en el caso de que no queden familiares cooperadores a la muerte del arrendatario. En tal caso, la generalidad de la doctrina entiende que sucederán las personas citadas en el artículo 18 de la Ley de 1935. Pero creemos que

(39) Véase especialmente, GARCÍA ROYO, ob. cit., págs. 314-315. También PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO, ob. cit., pág. 541; SANTOS PASTOR, ob. cit., pág. 152, y otros. En contra de este criterio, CERRILLO afirma que la Ley de 1942 ha derogado el sistema establecido en el artículo 18 de la Ley de 1935 (loc. cit., pág. 547). Hay que entender que tal derogación afectaría sólo a los arrendamientos especialmente protegidos. La misma idea sostiene NART. «No se trata—dice—de una preferencia, sino de una exclusión: si el colono especialmente protegido fallece sin familiares cooperadores, el colonato se extingue, aunque deje esposa, padres, hijos o hermanos; su derecho no es transmisible sólo por el hecho del parentesco, sino que exige la convivencia cooperadora: se trata de una comunidad de disfrute.»

entonces se perderán también los beneficios del arrendamiento especialmente protegido y la relación quedará sometida al régimen de los arrendamientos ordinarios.

*Herencia y sucesión en el arrendamiento.*

Por último, importa señalar que el régimen establecido en la Ley de 1942 para la sucesión en la relación arrendaticia afecta exclusivamente a la transmisión de esta relación. En modo alguno es aplicable a la *herencia* del arrendatario, que sigue regida por las normas del Código civil. No cabe duda de que el arrendatario puede disponer de sus bienes por testamento en favor de quienes no sean familiares cooperadores; la limitación impuesta en la Ley de 1942 sólo juega en cuanto a la libertad de disposición *de la relación arrendaticia*; para el resto de la herencia no hay otras limitaciones que las determinadas por la existencia de herederos forzosos. Y a falta de testamento no se nos ocurriría ordenar la sucesión abintestato según el mecanismo de elección previsto en dicha Ley; la elección no puede servir para designar al *heredero* abintestato, sino que se reduce a determinar quién ha de figurar como titular del arrendamiento (40).

Por lo tanto, cabe perfectamente la posibilidad de separar herencia y sucesión en el arrendamiento. Una y otra pueden seguir distintos caminos; pensemos que el arrendatario ha podido instituir heredero a quien no sea familiar cooperador y designar a uno de éstos para suceder en el arrendamiento. Y que, a falta de testamento, la herencia será deferida según las reglas de la sucesión legítima, pudiendo suceder que corresponda a un pariente que no sea familiar cooperador o que, aun siéndolo, no sea el elegido para figurar como titular del arriendo.

La Ley de 1942 deja en pie un grave problema. ¿Cómo se compagina el régimen de sucesión en el arrendamiento con el sistema de legítimas? Tengamos en cuenta que se trata aquí de pequeños cultivadores y que el arrendamiento constituirá un elemento patrimonial importante, cuando no el más valioso elemento del patrimonio del arrendatario. Dada la forma en que se ha regulado su transmisión «mortis causa» puede suceder que algunos legitimarios no puedan hacer efectivo su derecho a una parte de la herencia cuando el elemento principal de ésta sea el arrendamiento y queden ellos excluidos por no tener la cualidad de familiares cooperadores. Parece que el criterio de la Ley en este punto haya sido sacrificar a los legitimarios en beneficio de los familiares cooperadores. O,

---

(40) Por error o por simple imprecisión terminológica, PÉREZ TEJEDOR y SERRANO MORENO se refieren repetidamente al designado para continuar el arrendamiento, llamándole heredero (ob. cit., págs. 544-546). Insistimos en que la cualidad de heredero no puede depender de las limitaciones impuestas en la Ley de 1942 ni estar a merced de la elección hecha por los familiares o por el arrendador.

en otros términos, crear una nueva esfera de sucesores forzosos que puede en ocasiones excluir a algunos de los herederos forzosos reconocidos en el Código civil (41). Bien entendido que los nuevos sucesores forzosos lo son solamente para la relación arrendaticia, aunque en la práctica pueda suceder que tal relación tenga económicamente más valor que el resto de la herencia. La solución podrá ser, tal vez, un sistema de compensaciones en metálico, aunque hay que reconocer que, en ocasiones pueda resultar difícil.

---

(41) Cuando aludimos aquí a esta nueva esfera de sucesores forzosos no olvidamos lo que decíamos al referirnos a la Ley de 1935; la equiparación con la sucesión legitimaria no es posible porque ésta no tiene ni el fundamento ni la función que tiene la sucesión en el arrendamiento. Pero les llamamos así para mejor poner de manifiesto que la Ley les ha concedido el derecho a suceder en el arrendamiento en tales circunstancias que pueden anteponerse y excluir, en ocasiones, a los verdaderos y propios legitimarios.