

A. C. DE P.

AÑO IX

MADRID, 15 DE MAYO DE 1933

NUM. 147

Un proyecto de ley de arriendos rústicos

Un proyecto de ley de Arriendos rústicos. Lo ha redactado el Círculo de Estudios Agrarios de Madrid. Para hacerlo nombró una ponencia en junio de 1932. Más de un año de trabajo

El método seguido por el Círculo de Estudios para elaborar el presente proyecto de ley de Arrendamientos rústicos ha sido el siguiente: En junio de 1932, el Círculo, deseando tener preparado trabajo para el siguiente curso, nombró una ponencia formada por los señores Pérez Bermejo, Suardiaz y Zulueta (don Manuel), que quedó encargada de redactar un anteproyecto. Esta ponencia realizó la misión que le había sido encomendada en diversas reuniones que celebró durante el verano y el otoño. En la sesión del Círculo del 11 de enero de 1933, tres meses antes de hacerse público el proyecto del Gobierno, la ponencia presentó su anteproyecto, que, ampliamente discutido por los circuilistas, y después de sufrir diversas modificaciones, fué aprobado en definitiva en las sesiones que celebró el Círculo en el mes de mayo del presente año en la forma en que ahora se ofrece al lector.

Exposición de motivos

La profunda mudanza que ha sufrido con los tiempos el concepto de las justas limitaciones al derecho de propiedad, hace indispensable, entre otras cosas, una modificación de la regulación jurídica vigente en España, del contrato de arrendamiento de fincas rústicas. Esta necesidad, señalada desde hace años por sociólogos, agrónomos y juristas, ha sido también apreciada por los Gobiernos, los cuales han procurado su satisfacción en tiempos de la Dictadura por medio del decreto de 1929, después del advenimiento de la República, por medio de diversos decretos de circunstancias, dictados más por las conveniencias políticas que por motivos puramente jurídicos, y ahora por un proyecto de ley, presentado a las Cortes y en el cual se procura una regulación más estable de tan interesante contrato.

El Círculo de Estudios agrarios de la A. C. de P., preocupado desde hace tiempo por dicha necesidad, ha dedicado a este tema preferente atención, y fruto de sus estudios es el presente folleto, en que presenta sus puntos de vista, articulados en forma de proyecto de ley. En ello no le guía otro propósito, que el de ofrecer a la opinión pública un conjunto de ideas elaboradas, con la seriedad del estudio, por un grupo de hombres de buena voluntad, con la ilusión de cooperar modestamente a la tarea de orientar este importantísimo problema agrario, actualmente planteado.

La ley que reforme en nuestros días el contrato de arrendamiento, debe tener carácter social y estar inspirada en procurar la defensa de la parte más débil, que es, en general, el arrendatario, contra los abusos de la otra. Pero simultáneamente es preciso que respete los derechos del propietario, y que no destruya la institución jurídi-

LA A. C. DE P. necesita técnico en Librería

Un empleado joven que se encargue de determinados servicios de Librería en las oficinas centrales de la A. C. de P. Debe ser práctico en las costumbres comerciales, propias de editores y libreros, y saber llevar la adecuada contabilidad de las mismas. Estará dispuesto a visitar como representante de las publicaciones de la A. C. de P. a casas editoras y librerías para ofrecerles nuestras ediciones.

Los señores secretarios de los Centros que conozcan a alguna persona en las condiciones que requerimos, los Propagandistas que se hallen en el mismo caso o se crean en condiciones de ocupar dicho cargo, deberán dirigir sus solicitudes a la Secretaría General de la A. C. de P. Harán constar de modo particular las casas en que hayan practicado la especialidad, para la cual se creen aptos.

La A. C. de P. llamará a prueba a uno o varios de los concursantes, para examinar en la práctica sus condiciones. A los que llame a estas prácticas los retendrá en ellas de un mes hasta seis meses y les abonará el sueldo consiguiente, más los gastos de viaje, desde el punto de origen.

La A. C. de P. llama la atención a los solicitantes sobre este punto: si presenta condiciones para su trabajo el empleado que admita la A. C. de P. tiene en este terreno, en cuanto es posible prevenir dentro de las limitaciones humanas, un seguro porvenir.

Instancias: Hasta primero de septiembre.

ca del arrendamiento, que tantos beneficios ha producido hasta el presente, y del cual tantos otros se pueden esperar.

En interés del arrendatario y del buen cultivo de las fincas es conveniente señalar un plazo bastante largo, como mínimo de duración del arrendamiento. Es preciso evitar el triste caso del arrendatario que se ve repentinamente desalojado de las tierras en arriendo, sin tiempo ni ocasión quizá de encontrar otras en donde emplear su trabajo, lo cual se consigue obligando a avisar el despido con cierto plazo de antelación.

Todos los sistemas de renta tasada adolecen de un defecto: la rigidez, que los hace difícilmente adaptables a cada caso particular. Ninguno de ellos es superior al de la renta libre, que permite el libre juego de los intereses contrapuestos de las partes contratantes, si se modera con la posible e irrenunciable modificación de la renta, por causas graves, predeterminadas en la ley. Con esto último se consigue también asociar al propietario a los resultados de la explotación agrícola, cuando circunstancias excepcionales hayan modificado profundamente su rendimiento económico.

El Código Civil, al preceptuar en su artículo 1.569 que la infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato será motivo de deshaucio, resulta excesivamente duro para el arrendatario. Es conveniente suavizar este extremo y también prevenir los litigios a que podría dar lugar la introducción por el arrendatario de nuevos métodos o cultivos en la explotación de la finca.

Una racional indemnización de las mejoras, sobre hacer justicia al arrendatario que invirtió su capital en ellas, beneficiaría a la economía nacional, estimulando la ejecución de tales mejoras.

La concesión del derecho de tanteo al arrendatario en toda venta de la finca puede ser un medio poderoso de hacer muchos pequeños propietarios, sobre todo si se combina con una adecuada organización del crédito (cuya regulación sale del ámbito de este proyecto de ley), que proporcione los necesarios anticipos en metálico.

La reducción del subarriendo a sus límites lógicos, impidiendo ganancias muchas veces injustas de los subarrendadores, la regulación cuidadosa del interesantísimo contrato de aparcería, que tan buenos servicios puede prestar, cuando ambas partes contratantes cumplen lealmente sus obligaciones, y la ordenación de la jurisdicción de arrendamientos, que ha de encomendarse a los técnicos en la materia: los juristas, asesorados por quien tenga conocimientos de agricultura y de la vida campesina, y no ha de alejarse demasiado del campo para no hacerla inasequible a los humildes, constituyen un complemento indispensable a la legislación de arrendamientos.

Consignemos, por último, que la gran

diversidad del suelo español y diversa psicología de los pueblos que sobre él viven, obligan a respetar aquellas legislaciones locales sobre problemas de la tierra, que responden a una fecunda tradición o representan un esfuerzo racional en pro de una mejor adaptación de la ley o las necesidades particulares.

Parte dispositiva

CAPITULO I

Duración del contrato

Artículo 1. La duración mínima del arrendamiento de tierras será la siguiente:

a) Para las cultivadas en alternativa bienal, seis años.

b) Para las cultivadas en alternativa cuyo ciclo sea de tres, cuatro o cinco años, dos ciclos.

c) Para las cultivadas en alternativas de seis o más años, un ciclo.

d) Para las de regadío dedicadas al cultivo de plantas herbáceas y lo sometidas a alternativa regular, seis años.

e) Para las dedicadas a viñas, olivares, otras plantaciones, arbustivas o arbóreas, montes o cualquier clase de explotación no incluida en los apartados anteriores, seis años.

Art. 2. Se entiende por ciclo de la alternativa, el período que media desde que una planta del cultivo es sembrada o plantada, hasta que, según costumbre del país, le corresponde volver a serlo en el mismo terreno, y cuando los cultivos que la sigan, ambas veces, sean análogos y ocupen el terreno en el mismo orden.

Art. 3. Las sucesivas prórrogas de un arrendamiento, ya existente, se realizarán, salvo pacto en contrario, por períodos cuya duración mínima sea la de un ciclo de la alternativa.

Art. 4. No están comprendidos en esta ley los arrendamientos hechos por plazo inferior a un año agrícola.

Art. 5. La duración mínima del arrendamiento de fincas rústicas, que tengan diversos aprovechamientos, será la que, según el artículo primero, correspondiera a aquel que por su importancia económica sea principal.

Art. 6. Cuando no exista pacto sobre la duración de un arrendamiento, se entenderá hecho por el período mínimo señalado en los artículos primero y quinto.

Art. 7. Las duraciones mínimas señaladas no son aplicables a los arrendamientos de parcelas al personal asalariado de una explotación, como complemento de remuneración.

Art. 8. Cualquiera de las partes contratantes deberá notificar a la otra su propósito de no prorrogar el contrato, por escrito y con un año al menos de antelación a la fecha del término del mismo. Si así no lo hacen se entenderá que hay tácita reconducción por el período mínimo señalado en el artículo 3, o en su defecto, por el de un año.

CAPITULO II

Renta

Art. 9. La cuantía y la naturaleza de la renta será la que libremente hayan pactado los contratantes.

Art. 10. El arrendatario no tendrá derecho a pedir rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada, o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más del 40 por 100 de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: la guerra, inundación insólita, langosta o plaga extraordinaria, terremoto u otro igualmente desastrosos y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever o prevenir, y cuyos daños no sean susceptibles de compensación mediante seguro.

Art. 11. También podrá pedir el arrendatario rebaja de renta en caso de subida de los gastos de mano de obra en más de un cincuenta por ciento, por aumento de salarios acordado en bases de trabajo de duración superior a un año, o por implantación de nuevos seguros sociales.

En el primero de los casos la reba-

ja acordada durará lo que dure la vigencia de las bases de trabajo.

Art. 12. Cuando la renta pactada lo sea en metálico, será causa de rebaja o aumento de renta, respectivamente, la baja o el alza de los precios de los productos principales de la finca en más de un cuarenta por ciento respecto a los precios medios del quinquenio anterior.

Art. 13. Las causas de rebaja o aumento de renta indicadas en los artículos 11 y 12 son acumulables y compensables en cada caso.

La rebaja o aumento serán acordados en forma de que propietario y arrendatario compartan equitativamente el aumento de gastos o la disminución o aumento de beneficios de la explotación.

Art. 14. El derecho a pedir rebaja o aumento de la renta es irrenunciable.

CAPITULO III

Desahucio

Art. 15. Son causas de desahucio en el arrendamiento de fincas rústicas:

a) El término del plazo por el que fué pactado el arrendamiento. Para que prospere la demanda en este caso, será preciso que el arrendador demuestre que hizo en tiempo oportuno la notificación a que se hace referencia en el artículo 8.

b) La falta de pago en el tiempo y forma convenidos. El ejercicio de la acción para pedir rebaja de renta para la el desahucio basado exclusivamente en esta causa hasta que se dicte sentencia firme, siempre que se consigne en el Tribunal la renta pactada, de cuya mitad podrá disponer libremente el propietario.

c) Por destinar la finca arrendada a usos distintos de los pactados y, en defecto de pacto, de los que se infieren de la naturaleza de la finca arrendada, según la costumbre de la comarca.

Cuando el arrendatario desee aplicar métodos o cultivos no usuales en la comarca, deberá pedir el consentimiento del arrendador. Si éste no accede, podrá aquél recurrir a los Tribunales de arrendamientos, los cuales autorizarán los nuevos métodos o cultivos siempre que estén sancionados por la técnica en la comarca, aunque no sean usuales en ella.

No será causa de desahucio la infracción de otras condiciones del contrato, la cual sólo dará lugar a acción para reclamar indemnización de daños y perjuicios.

CAPITULO IV

Reparaciones y mejoras

Art. 16. Las reparaciones necesarias se regirán por lo dispuesto en los artículos 1.554, 1.558 y 1.559 del Código civil (1).

(1) Art. 1.554. El arrendador está obligado:

2.º A hacer en ella (en la cosa objeto del contrato) durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

Art. 1.558. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo en proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.

Art. 1.559. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2.º del artículo 1.554.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios

que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Art. 17. El arrendatario deberá notificar al arrendador cuantas mejoras necesarias, útiles o superfluas, desee introducir en la finca.

Dicha notificación deberá ser hecha por escrito y se probará por la presentación del duplicado firmado por el arrendador o por quien esté autorizado, según disposiciones reglamentarias, para firmar en defecto o ausencia de éste. En caso de negativa a firmar dicho duplicado, el arrendatario podrá recurrir al Tribunal de arrendamientos, que hará la notificación.

Las mejoras de cualquier clase que sean podrán ser objeto de un contrato que determine cómo y por quién habrá de ser sufragado su importe.

Art. 18. Se entiende por mejoras necesarias aquellas que vengan impuestas por la ley o por disposiciones administrativas.

Art. 19. La ejecución de mejoras deberá ser autorizada por el arrendador. Si éste deja transcurrir diez días después de hecha la notificación a que se refiere el artículo 17 sin hacer patente su oposición, se considerará que las autoriza tácitamente.

Si el arrendador se opone a la ejecución de una mejora, el arrendatario podrá recurrir al Tribunal de arrendamiento, el cual determinará si la mejora es necesaria, útil o superflua.

Si es necesaria, determinarán quien está obligado a hacerla.

Si es útil autorizará al arrendatario a efectuarla y, en su sentencia, fijará el coste máximo de la misma, la parte que deberá pagar el arrendatario y el propietario, si la mejora es permanente, y la forma de pago. El propietario tendrá siempre derecho a efectuar el pago de la parte que le corresponda en anualidades, cuya cuantía no excederá de la cuarta parte de lo que perciba como renta de la finca en el año en que se acuerde efectuar la mejora.

Si es superflua, podrá el Tribunal autorizar a realizarla, sin pago alguno por parte del arrendador. El arrendatario tendrá derecho a separarla de la finca, si con esto no queda menoscabada en relación a como la recibió al iniciarse el contrato.

Toda mejora efectuada sin conocimiento del arrendador es considerada como superflua, y no dará derecho a indemnización. Si el propietario tiene noticia de que se está efectuando una mejora en su finca sin haberle sido notificada, podrá paralizar la obra y exigir en su caso indemnización por daños y perjuicios, si se demostrase que la pretendida mejora iba en detrimento de la finca.

Si el propietario desea realizar mejoras en su finca, el colono sólo podrá oponerse cuando perturbe dañosamente su explotación. Si el propietario insistiese en hacerlas, cualquiera de las partes podrá recurrir ante los Tribunales de arrendamientos, que resolverán en definitiva.

CAPITULO V

Condición de la cualidad de arrendatario

Art. 20. La cualidad de arrendatario de una finca puede transmitirse a título gratuito u oneroso, siempre con el consentimiento del arrendador.

Art. 21. El arrendador podrá rescindir voluntariamente el contrato siempre que sea para cultivar directamente la tierra o para arrendarla a un pariente suyo dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad, y previa, en su caso, la correspondiente indemnización al arrendatario por perjuicios, enmiendas, mejoras, etc.

En caso de venta, el nuevo comprador de la finca respetará el contrato vigente, salvo que vaya a cultivarla directamente él o sus parientes en segundo grado, y previa, en su caso, la correspondiente indemnización, como en el caso anterior.

En los casos señalados en los anteriores párrafos, el arrendatario no estará obligado a dejar la finca hasta la terminación del año agrícola en curso. El propietario podrá preparar sus tierras para el año siguiente, siempre que

no perjudique a los cultivos en curso pertenecientes al colono.

El propietario que haya rescindido el contrato para cultivar directamente la tierra o arrendarla a un pariente suyo, no podrá arrendar su finca a ninguna otra persona ni dejarla inculta hasta transcurridos dos años agrícolas desde que el arrendatario anterior dejó la finca. Si lo hiciera, los Tribunales podrán condenarle a que satisfaga una multa cuya cuantía podrá llegar hasta la renta de un año. La acción para denunciar a los infractores será pública. Si el denunciante fuese el antiguo arrendatario, tendrá derecho a percibir la cuarta parte del importe de la multa.

Art. 22. La venta de la finca tendrá que serle notificada al colono por los medios legales con quince días de anticipación. Si el propietario vendiere la finca durante este plazo, el colono conserva un derecho de retracto hasta finalizar dicho plazo. No podrán usarse de estos derechos cuando notoriamente desvaloricen la finca. En caso de discrepancia podrá acudir a los Tribunales de arrendamientos.

Caso de pretender realizarse el retracto por varios personas con distinto título legal, el comunero es preferido al arrendatario y éste al colindante.

CAPITULO VI

Subarriendo

Art. 23. Queda prohibido el subarriendo de los aprovechamientos principales de una finca.

Podrán subarrendarse los secundarios, como montaneras, pastos, rastrojeras, etc.

La denuncia de los subarriendos podrá ser hecha por los interesados, los Ayuntamientos o las Asociaciones y Sindicatos agrícolas de cualquier clase, ante el Tribunal correspondiente. Este comprobará la denuncia y podrá subrogar a los subarrendatarios en los derechos del arrendatario e imponer, si procede, sanciones pecuniarias hasta la suma de la renta anual pactada a los que resulten culpables de desobediencia a esta ley.

CAPITULO VII

Aparcería

Art. 24. El contrato de aparcería tendrá la duración que libremente pacten los contratantes. A falta de pacto se considerará de duración indefinida. El propietario deberá notificar en todo caso al aparcerero su propósito de dar por terminado el contrato, por escrito y con un año al menos de antelación al final del año agrícola en que deba dejar la finca. Al disolverse la aparcería, ambas partes liquidarán las aportaciones a que respectivamente estén obligadas.

La aparcería pecuaria no está regida por esta ley.

Art. 25. La muerte o invalidez del aparcerero son causas de rescisión del contrato al finalizar el año agrícola en que sobrevengan, bastando en tal caso que el aviso sea dado por el propietario dentro de los diez días, contados desde el momento en que llegue a su conocimiento tal causa de rescisión y sin necesidad del año de previo aviso a que se refiere el artículo 24.

Art. 26. Todo lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 11 y 14 respecto a la cuantía, naturaleza y rebaja de la renta es aplicable a la participación del propietario en el contrato de aparcería. Para acordar en su caso la cuantía de la rebaja en la participación del propietario, se tendrá en cuenta la parte en que contribuye a los gastos de explotación.

Art. 27. Son causas de desahucio del aparcerero:

1.º El término del plazo de aviso preceptuado en el artículo 24, tanto si se trata de aparcería de duración limitada como de duración indefinida, o rescisión del contrato con previo aviso en el caso del artículo 25.

2.º Por deslealtad en la apreciación de los productos o falta de entrega en las condiciones convenidas.

3.º Por incumplimiento de las normas pactadas para la explotación de la finca.

4.º Por mal cultivo o por actos que

hagan disminuir la producción de la finca o su productividad.

Art. 28. Las reparaciones y mejoras se registrarán por lo dispuesto en los artículos 16, 17, 18 y 19. En la valoración de la parte de coste de las mejoras útiles que deba abonar el propietario, se tendrá en cuenta el aumento que por ellas pueda sufrir su participación anual.

Art. 29. El propietario de una finca cedida en aparcería, tiene los mismos derechos y obligaciones que impone el artículo 21 al arrendador.

CAPITULO VIII

Jurisdicción

Art. 30. En cada Municipio y ante el juez municipal correspondiente, se realizarán los actos de conciliación de cuantas cuestiones se susciten, relativas a arrendamientos y aparcerías.

Las partes comparecerán por sí o por representante con poder para transigir y acompañadas cada una de dos hombres buenos de su misma cualidad de propietario, arrendatario o aparcerero.

Del acto de conciliación se levantará acta detallada. Caso de no haberse conseguido una avenencia, se enviará copia autorizada de dicha acta, juntamente con la demanda, al Tribunal de arrendamientos de partido judicial para que el asunto siga su curso.

Art. 31. En cada cabeza de partido judicial, y con jurisdicción en todo el mismo, funcionará un Tribunal de arrendamientos rústicos de partido.

Estará constituido por el juez de Primera Instancia, y estará asistido por dos vocales asesores propietarios, dos arrendatarios o aparceros, y dos peritos en agricultura.

Art. 32. Un decreto del ministerio de Justicia detallará la constitución, funcionamiento y procedimiento de tales Tribunales, y habrá de sujetarse a las siguientes bases:

1.º Los vocales propietarios y los arrendatarios o aparceros, serán designados por elección entre los de su clase, avencidados en el partido judicial.

La elección se realizará dentro de cada asociación campesina entre sus socios. Cuando los arrendatarios y aparceros o propietarios no asociados sean, por lo menos, una tercera parte de los del partido, se considerará para los efectos de la elección que constituyen una Asociación, y tendrán derecho a tomar parte en la elección.

Cada votante sólo tendrá derecho a votar a un nombre y serán designados los que obtengan mayor número de votos.

2.º Los vocales peritos en agricultura serán designados por la jefatura del Servicio agronómico provincial, entre los titulados agrícolas o labradores prácticos, residentes en el partido y bien conceptuados entre sus convecinos por su recto criterio, honradez y perfecto conocimiento de su profesión.

3.º Los vocales representativos deliberarán ante el juez de cuantos asuntos sean sometidos a la resolución del Tribunal, y serán invitados a suscribir un breve informe, redactado por el secretario, recogiendo su común sentir. En caso de discrepancia suscribirán distintos informes.

4.º Los vocales peritos en agricultura serán oídos, únicamente, cuando lo desee el juez o lo solicite cualquiera de las partes o de los vocales representativos. En su informe se limitarán a exponer el aspecto técnico agrícola de los asuntos sobre los cuales sean consultados.

5.º El juez no estará ligado por los informes de los vocales en la redacción de la sentencia.

6.º Los litigantes podrán presentarse acompañados de letrados u hombres buenos, pero no estarán obligados a ello.

7.º El procedimiento será breve. No será gratuito, pero se establecerá un procedimiento simplificado para pedir el beneficio de pobreza.

Art. 33. En cada capital de provincia, y con jurisdicción en la misma, funcionará un Tribunal provincial de arrendamientos rústicos con juez uni-

personal, que será un funcionario de la carrera judicial.

Tendrá dos vocales asesores ingenieros agrónomos, uno de los cuales será el jefe del Servicio agronómico de la provincia o el ingeniero en quien delegue, siendo designado el otro por el mencionado jefe. Serán oídos, cuando lo estime procedente el juez o lo solicite cualquiera de las partes.

El mismo decreto a que se refiere el artículo 32 regulará el funcionamiento y el procedimiento de estos Tribunales provinciales sobre bases análogas a las de los Tribunales de partido.

Art. 34. Los Tribunales de arrendamientos rústicos tendrán jurisdicción sobre todas las cuestiones que se susciten sobre arrendamientos rústicos o aparcerías con arreglo a los preceptos de esta ley.

Art. 35. Contra las sentencias de los Tribunales de arrendamientos de partido judicial se dará recurso de apelación ante los Tribunales provinciales, en todos los asuntos cuya cuantía exceda de 250 pesetas, o sea inestimable.

Art. 36. Contra las sentencias de los Tribunales provinciales de arrendamientos se dará recurso de casación por infracción de ley o quebrantamiento de forma ante la Sala Social del Tribunal Supremo, siempre que el asunto sea de cuantía superior a 5.000 pesetas.

CAPITULO IX

Disposiciones finales

Art. 37. Quedan disueltos los Jueces mixtos de la Propiedad Rústica y la sección de la Propiedad Rústica de la Comisión mixta arbitral agrícola. El ministerio de Justicia publicará las disposiciones necesarias para que los asuntos que les estén encomendados pasen a los Tribunales de Arrendamientos.

Art. 38. Quedan derogados cuantos preceptos se opongan a lo dispuesto en la presente ley, salvo lo establecido por el Derecho foral o las legislaciones estatutarias.

A los Secretarios de los Centros

A los propagandistas todos

Los Secretarios de los Centros, e incluso los propagandistas individualmente, deben mandar a la Secretaría general de la A. C. de P. noticias de sus éxitos personales. Unas matrículas de Honor, un Premio en la Licenciatura, un puesto, por modesto que fuere, ganado en oposición o concurso, etc., deben ser divulgados para honra de la Asociación y gozo de los propagandistas.

Lo mismo debe hacerse con las noticias familiares, alegres o tristes: natalicios, bodas, fallecimientos. La gran familia que formamos los propagandistas se unirá a los sentimientos de cualquiera de sus miembros. Pero necesita conocerlos por medio de este Boletín.

Aciertos y errores del proyecto oficial

El Círculo de Estudios Agrarios redacta su opinión

Y propone adecuados remedios

El proyecto de ley de Arrendamientos rústicos presentado por el Gobierno a las Cortes constituyentes está animado por un loable espíritu de protección a la parte menos fuerte desde el punto de vista económico, procura dar garantías de estabilidad a las familias campesinas sobre las tierras que cultivan y favorecer su acceso a la propiedad.

Confirman las tendencias anteriormente apuntadas, el señalamiento del plazo mínimo de duración del contrato, la indemnización por mejoras, la restricción del subarriendo, la obligatoriedad de avisar el despido con un año de antelación y el derecho de tanteo concedido al arrendatario en toda venta de la finca.

De tales orientaciones cabe esperar una mejor distribución de la riqueza y, por tanto, un mayor bienestar social.

Los errores

Pero el proyecto en otros de sus artículos desconoce legítimos derechos de la propiedad privada, lo cual contrapesa sus aciertos y lo hace inaceptable mientras no se corrijan sus errores.

Indicamos a continuación los principales de éstos y señalamos junto a ellos sus remedios.

Hemos de censurar el excesivo espíritu fiscal que domina en el proyecto. Ejemplo de ello es la ligazón de la renta contractual al líquido o riqueza imponible, precepto que ha de entorpecer notablemente el libre juego de los intereses de las partes al establecer las condiciones del contrato. Estimamos preferible la renta libre, revisable por causas preestablecidas por la ley, al cabo de un período más breve que el establecido por el proyecto.

Estimamos que establecer que el propietario que ha despedido a su arrendatario para cultivar directamente su finca no puede arrendarla de nuevo hasta transcurridos seis años, es ir, en muchos casos, contra los intereses de la Economía nacional, pues el propietario que tal vez en dos años demostró su ineptitud para la gestión directa de su finca, ha de continuar en ella cuatro años más. Se debería acortar el plazo y establecer, en todo caso, alguna justa compensación al arrendatario despedido, y sanciones para los propietarios de mala fe, pero sin llegar a la expropiación que supone la capitalización al 10 por 100.

Entendemos además que el derecho a cultivar la finca al término del contrato debe hacerse extensivo a los parientes en línea recta, cónyuge y hermanos del propietario.

La obligación para todo comprador de respetar el contrato de arrendamiento vigente será causa de notoria desvalorización de la propiedad rústica, pues en ciertos casos el nuevo propietario no podrá disponer de su finca hasta después de cuatro o cinco años, si desease cultivarla directamente.

Sería suficiente la obligación de respetar el año agrícola y de abonar la oportuna indemnización.

El derecho de retracto concedido al arrendatario después de establecido y bien garantizado el de tanteo, resulta innecesario y perturbador.

El famoso artículo 17

Y llegamos al artículo 17, clave del proyecto. En virtud de él y de la base cuarta transitoria, pueden quedar privados de sus fincas precisamente los propietarios de más altos merecimientos,



Don Manuel M. de Zulueta y Enriquez, secretario del Círculo de Estudios Agrarios de la A. C. de P. en Madrid

Nuestro compañero Zulueta Enriquez es ingeniero agrónomo y abogado, secretario activísimo del Círculo Agrario de Madrid.

Presidió la ponencia redactora del proyecto de ley de Arrendamientos rústicos del Círculo Agrario, y es el principal autor del mismo. Nos consta que los redactores del proyecto oficial conocieron previamente la ponencia del Círculo Agrario de la A. C. de P.

Zulueta ha ganado varios premios en recientes concursos oficiales de proyectos campesinos, abiertos por el Ministerio de Agricultura. Sus compañeros le han elegido, por brillante votación, tesorero de la Asociación Nacional de Ingenieros Agrónomos.

los, los de más hondo sentido social, demostrado plenamente al mantener durante veinte o más años el contrato de arrendamiento con una misma familia; expropiación agravada a medida que las rentas son más bajas. Zonas hay, como las de las provincias vascas, en que la capitalización equitativa es la del 2 por 100.

La retroactividad señalada en la base transitoria cuarta es indefendible. Pero si se suprimiese sencillamente se iría contra el arrendatario, pues el propietario que no quisiera perder su finca le desahuciaría antes de los veinte años. Estos males pueden evitarse suprimiendo la obligatoriedad de la transformación en censo y dejándola al libre arbitrio de las partes contratantes.

Los remedios

Para evitar que queden desconocidos los derechos y los afectos del arrendatario que durante largos años empleó su trabajo y dedicó sus afanes en obtener de una tierra lo necesario para su sustento, cabe la siguiente solución que hace posible su acceso a la propiedad: Que el Estado, por medio de los Bancos y demás organizaciones de crédito, adelante el valor de la finca a todo arrendatario que lleve por sí, por sus ascendientes, hermanos o cónyuge el cultivo de la misma durante un período de veinte años consecutivos (diez al menos personalmente), permitiéndole así su compra.

La exención de impuestos en las ventas de fincas a sus arrendatarios debe mantenerse indefinidamente para dar lugar a la transformación gradual de la propiedad. Estas facilidades no deben ser dadas a los arrendatarios poderosos, pues con ellas se estimularía la acumulación de la propiedad, restando al propio tiempo ingresos al Estado.

Por último, no será buena la ley de Arrendamientos que no se halle dotada de suficiente flexibilidad para adaptarse a tan variadas modalidades como ofrecen las diversas regiones españolas.

Quiénes componen el C. Agrario de Madrid

INGENIEROS, PERITOS, ABOGADOS, AGRICULTORES

Directivos de varias entidades agrícolas

El Círculo de Estudios Agrarios de la A. C. de P. de Madrid, está compuesto, en la actualidad, por los siguientes señores:

Alcalde y García de la Infanta, don Alfonso, abogado.

Alcalde y García de la Infanta, don Joaquín, alumno de la Escuela de Ingenieros Agrónomos.

Barrera Riber, don Rafael, ingeniero agrónomo.

Blanco Díez, don Juan, doctor en Farmacia y licenciado en Ciencias Químicas.

Cantero Cuadrado, don Pedro, presbítero y abogado.

Carreto G. y Meneses, don Luis, alumno de la Escuela de Ingenieros Agrónomos.

Esparza García, don Rafael, abogado.

Fernández Heredia, don Luis, abogado, vicepresidente de la Mutua Agrícola Matritense, asesor de la Unión de Remolacheros y Cañeros españoles.

Font Toledo, don Salvador, perito agrícola.

García Verde, don Hermenegildo, agricultor, perito mercantil.

González Vega, don Aresio, capitán de Artillería, vicepresidente de la Federación Católico-agraria de Avila.

Hueso Ballester, don José María, abogado, secretario general de la Confederación Española Racional Agrícola.

Luca de Tena y Lazo, don Javier, alumno de la Escuela de Peritos Agrícolas.

Mac-Crohon y Acedo-Rico, don Luis, capitán de Caballería, agricultor, presidente de la Federación Agrícola Matritense.

Manzano Sánchez, don Felipe, catedrático de Agricultura, jefe del Secretariado de la Confederación Católico-Agraria.

Martin Artajo, don Javier, abogado, secretario de la Federación Agrícola Matritense y de su Secretariado Agrario, profesor del Instituto Social Obrero.

Martin Sánchez Juliá, don Fernando, ingeniero agrónomo e ingeniero geógrafo, redactor agrícola de «El Debate», presidente del Círculo.

Martin Sanz, don Dionisio, alumno de la Escuela de Ingenieros Agrónomos.

Mendizábal Villalba, don Manuel, ingeniero agrónomo.

Merino Pascual, don Agustín, perito agrícola.

Mesanza y Ruiz de Salas, don Bernardo, alumno de la Escuela de Ingenieros Agrónomos.

Moreno de la Cova, don Félix, alumno de la E. de Ingenieros Agrónomos.

Muñoz Esteve, don Tomás, abogado.

Pajarón y Pajarón, don Rafael, licenciado en Ciencias Químicas, alumno de la E. de Ingenieros Agrónomos.

Peña Recio, don Alfonso, abogado.

Peña Recio, don Ramón, alumno de la E. de Ingenieros Agrónomos.

Pérez Bermejo, don Agustín, ingeniero agrónomo, secretario de la Asociación Nacional de Ingenieros Agrónomos.

Quadra Salcedo y Arrieta Mascarúa, don Estanislao de la, perito agrícola.

Romero y G. de Quevedo, don José, alumno de la E. de Ingenieros Agrónomos.

Saenz de Tejada y Olózaga, don Francisco, barón de Benasque, abogado, agricultor.

Suardiaz Martínez, don Angel, abogado, agricultor, presidente de la Mutua Agrícola Matritense.

Zulueta y Enriquez, don Manuel María de, ingeniero agrónomo, abogado, secretario del Círculo.