

## ESTUDIOS LEGISLATIVOS

# Ley de 15 de julio de 1954 sobre regulación de los arrendamientos rústicos protegidos por la Ley de 4 de mayo de 1948

IGNACIO SERRANO SERRANO

Catedrático de Derecho Civil

Esta ley es una continuación, una consecuencia más de la política formulada, primero, en el Fuero del Trabajo y recogida después con mayor solemnidad, en el de los españoles. En la declaración V del Fuero del Trabajo, el número 6 después de enunciar un principio de estabilidad en los arrendamientos, dándoles largos plazos, añade: «Es aspiración del Estado arbitrar los medios conducentes para que la tierra, en condiciones justas, pase a ser de quienes directamente la explotan». Y en la declaración XII, el número 2 señala que «el Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana, el hogar familiar, la heredad de la tierra y los instrumentos o bienes de trabajo para uso cotidiano». Declaración esta última que, con ligerísimas variantes, se reproduce en el Fuero de los españoles, en el artículo 31: «El Estado facilitará, a todos los españoles, el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana: hogar familiar, heredad, útiles de trabajo y bienes de uso cotidiano».

El legislador, en la exposición de motivos de esta ley, invoca los textos legales citados, pero añade otra razón más en apoyo de la política de acceso a la propiedad que instaura y es la de la larga duración del arrendamiento protegido que ha logrado, hasta ahora, perdurar durante cerca de quince años.

También el preámbulo, a que nos estamos refiriendo, alude al espíritu de justicia social del Movimiento. Efectivamente, esta ley es de un contenido social que tiende a la «seguridad económico-social»; que desarrolla las ideas de Santo Tomás cuando dice: «respecto a los bienes externos dos cosas competen al hombre, una de las cuales es la potestad de administrar o distribuir y por lo que a eso se refiere, lícito es al hombre poseer cosas propias. Es también necesario por tres razones: 1.ª Porque todos

son más solícitos en el cuidado de las cosas propias, que en el de las comunes o que pertenecen a muchos... 2.ª Porque hay mucho más orden si a cada uno le incumbe el cuidado propio de administrar una cosa en particular... 3.ª Porque se conserva más fácilmente la paz entre los hombres cuando cada uno esta contento con sus bienes particulares».

*Precedentes.*—Con el mismo título de acceso a la propiedad se habló de este modo de devenir propietarios, en la ley de 9 noviembre de 1935 de reforma de la reforma agraria. En ella se dió el derecho de acceso a todo ciudadano español que llevara por sí sus ascendientes, descendientes o cónyuge el cultivo directo de una o varias fincas ajenas, desde hace diez o más años y que no posea en propiedad, o en usufructo vitalicio, más de dos hectáreas de tierra en regadío o cincuenta en secano, pudiendo, los que tuvieran propiedad o usufructo en menor extensión, completar hasta esa cantidad con arreglo a las normas del acceso a la propiedad.

Pero la tierra que se daba en acceso, en aquella ley, era la misma que se viniera labrando, cuando el propietario consintiera, libremente, en entregarla y, en caso contrario, tomando la extensión precisa de entre las tierras expropiadas a los fines de la reforma agraria, en el mismo pueblo, o en los limítrofes. La forma de pago del precio era en término de veinte años y se creaba por la ley de 1935 una suerte de censo consignativo. Previsión esta última que falta totalmente en la ley objeto de estos comentarios.

*Analogía del acceso a la propiedad con otras instituciones.*—Institución parecida al acceso a la propiedad a través del arrendamiento, fuera del retracto, no sabemos que exista, hasta ahora, más que la de nuestra ley. Porque, en Francia, se concede un doble retracto, primero a favor del colono y, superpuesto a éste, otro a favor de profesionales de la agricultura, aunque no fueran colonos de la finca de cuya venta se trate (Ordenanza de 17 octubre 1945 y ley de 13 de abril 1946). O en la ley del mismo país de 15 de junio de 1949, sobre desacumulación de explotaciones agrícolas en favor de profesionales de la agricultura carentes de tierra en propiedad, o en arrendamiento, sobre la cual ejercitar su actividad productora. Y en diversos países, incluso en el nuestro, encontramos medios de tránsito de la colonia a la propiedad, pero acompañados de operaciones más complejas de colonización que comprenden corrección de límites, saneamiento de terrenos, defensa de los mismos contra las avenidas de los ríos, establecimiento de caminos, plantaciones de árboles de ribera, irrigación, etcétera. Así pueden verse nuestras leyes de colonización de grandes zonas (26 diciembre 1939), de colonización de zonas regables (21 abril de 1949) y de colonización de interés local (25 noviembre 1940 y 27 abril 1946). Pero todo esto es algo ajeno a la institu-

ción jurídica del arrendamiento, aunque no cabe olvidar que esta nueva ley forma parte del total de disposiciones de carácter agrario y de aquí que se puedan sacar consecuencias o formular reparos de su comparación con las restantes disposiciones referentes a la agricultura.

*Ambito de aplicación de la ley.*—Es una ley que, claramente, tiene efecto retroactivo, porque se proyecta sobre situaciones ya creadas con anterioridad. Mas como, en general, se refiere a efectos futuros de hechos pasados, nos encontramos ante una retroactividad sencilla o débil. No obstante existe el caso del artículo 9, párrafo primero, que deja sin efecto, salvo la ulterior ratificación, los convenios relativos a la modificación, novación o extinción de los arrendamientos protegidos, a que esta ley se refiere, siempre que tales convenios sean de fecha posterior a 1 de octubre de 1953, y no lo sean a título oneroso.

Esta ley se refiere a régimen arrendaticio rústico, pero no comprende todos los arrendamientos de este carácter ni tiene la vacación normal del artículo primero del Código Civil. Esto plantea una triple consideración, a saber: momento de entrada en vigor de la ley, extensión de la aplicación de la ley a ciertos arrendamientos protegidos y, en fin, exclusión del ámbito de acción de esta ley por razón de la naturaleza de la finca de que se trate.

*Momento de entrada en vigor de esta ley.*—Claramente se deduce que el momento de entrada en vigor de esta ley ha quedado aplazado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11, donde se prevé que «además de las facultades conferidas al Gobierno, en los artículos anteriores queda autorizado: a) para *fixar el momento en que la presente ley deba entrar a regir* en las demarcaciones del territorio nacional donde se considere oportuno retrasar o adelantar la aplicación de la misma o de alguno de sus preceptos, entendiéndose prorrogado dichos territorios *hasta el momento que el Gobierno señale para la entrada en vigor de esta ley* la prohibición de desahucio que establece la de 4 mayo de 1948». Si la ley entrara en vigor a los veinte días de su publicación en el *Boletín Oficial* no tendría ningún sentido la autorización para adelantar la entrada en vigor de la ley. Por otro lado, las consecuencias más importantes de la ley son dos: 1.ª Posibilidades de rescatar, ahora, el cultivo directo y personal de las tierras (art. 2) y 2.ª Derecho de acceso a la propiedad (arts. 3 y 4). Pero ninguna de ellas está en vigor: no lo está la primera por la prórroga de los efectos de la ley de 4 de mayo de 1948 y tampoco lo está la segunda porque faltan las disposiciones que la reglamentan (art. 3 i. f.).

Solamente el mantenimiento del statu quo establecido por la ley de 4 mayo 1948 entra en vigor ahora. Todo lo demás de esta ley queda aplazado hasta el momento que el Gobierno disponga, lo cual puede hacer libremente, incluso discriminando materias de

la misma y adelantando o retrasando su aplicación, por partes según, a su juicio, convenga.

Todo esto que decimos no queda contradicho por la circunstancia de que la prórroga concedida por el artículo primero se cuente a partir de 1 de octubre de 1954 y que el derecho a renunciar al enervamiento del acceso a la propiedad sólo se pueda realizar en los dos años siguientes a la publicación de esta ley (art. 5 i. p.) porque todo esto es compatible con el aplazamiento de la entrada en vigor de la ley.

Sigue el legislador un procedimiento que no es nuevo, ni siquiera exclusivo de nuestro país, sino que se va afirmando sobre todo en leyes que afectan a la economía del país o a problemas agudos que por plantear matices diferenciales o de varia intensidad aconsejan obrar, con prudencia, poniendo en vigor, en épocas diferentes, una misma ley en todo el país o en zonas del mismo. Esto pasa en los arrendamientos, tanto rústicos como urbanos, y ya la ley de 30 diciembre 1946 estableció algo parecido, en cuanto a los arrendamientos de fincas urbanas, si bien allí se siguió una técnica diferente, puesto que la autorización al Gobierno se le dió en las disposiciones transitorias.

*¿Qué arrendamientos protegidos son los que quedan tutelados por la ley que comentamos?*—Ya queda dicho que, aunque no a todos, se refiere a arrendamientos protegidos. Esta figura jurídica, muy conocida, arranca de la ley de 23 julio 1942 (art. 4) y en ella están los rasgos más acusados de la institución. Ha de tratarse de arrendamiento en que la renta no exceda de cuarenta quintales métricos de trigo y la explotación se lleve de modo directo y personal. Se entiende que la explotación es directa y personal «cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste o aquél (se refiere a arrendatario o arrendador) o por los familiares, en su más amplio sentido, que con él convivan bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo y sin que, en ningún caso, el número de obradas de estos asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca».

La jurisprudencia (SS. de 28 noviembre 1946 y 28 abril 1952) precisa que, a efectos de la consideración de colono protegido, procede acumular las distintas rentas que satisfaga y si, sumadas todas, exceden de los cuarenta quintales métricos, se pierde la protección. Igualmente conocemos fallos de la Jurisprudencia de Juzgados y Audiencias y la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 diciembre 1953 que acumulan incluso la renta que abonaría el presunto colono protegido por sus propias tierras, si las llevara en arrendamiento, y si de la suma de todas estas rentas resultase mayor cantidad que los cuatro mil kilos de trigo, también se pierde la condición de colono protegido.

La protección se manifiesta, por un lado, en la concesión al

arrendatario de cuatro prórrogas de tres años, eximiéndole de la obligación del preaviso, al arrendador, de su determinación de prorrogar el contrato (art. 8 L. A. R. 1942) en tanto que este último si quiere recabar el cultivo directo de la finca debe notificarlo previamente, con un año de anticipación. Por otro lado agravando las condiciones en que el arrendador puede ejercitar el desahucio por expiración del plazo o de sus prórrogas, pues ha de comprometerse al cultivo directo y personal por plazo de seis años (art. 6 i. f. L. A. R. 1942), pero no sólo esto sino que, para que prospere este desahucio, es preciso que concurren todas las circunstancias que detalla la ley de 18 marzo 1944, entre otras: la racionalidad del propósito del demandante al desahuciar, que está en posesión de capacidad de labrador y él mismo, o sus hijos y familiares que con él convivan, tienen capacidad de trabajo para labrar directamente y personalmente las fincas que pide, que resida en el término municipal o alguno de los colindantes o se comprometa a residir en alguno de ellos (art. 1).

Aparte la protección a la pequeña empresa agrícola que se vislumbra en el largo plazo del arrendamiento protegido y las dificultades para el rescate de las fincas por el arrendador, la conservación de la misma, como un todo unitario, la vemos en el régimen sucesorio que instaura el artículo 4, párrafo 3 de la L. A. R. 1942, según el cual no se divide el arrendamiento entre los herederos, ni sigue el mismo con todos los herederos, con carácter solidario, sino que se prevé la sucesión en cabeza de un único heredero designado por el testador arrendatario, o en su defecto, por todos los herederos de acuerdo, o, finalmente, por elección del arrendador. Claro es que la protección de esta pequeña empresa es incompleta porque no mantiene la unidad de todos sus elementos, pues el ganado, simientes, abonos, aperos, etcétera, puede ser repartido entre los herederos. Pero en esta sucesión del arrendamiento protegido hubo un precedente de la ley de 15 julio 1952 sobre patrimonios familiares.

La protección de estos arrendamientos se manifestó, también, en el régimen transitorio de la ley de 23 julio 1942, en sus disposiciones adicionales, la primera relativa a contratos vigentes al promulgarse la ley o disfrutando de prórroga voluntariamente acordada por las partes y la segunda relativa a los demás contratos; en ambas adicionales, sus párrafos segundos se refieren a estos arrendamientos protegidos y en la primera se prevé la posibilidad de lanzamiento del arrendatario a la terminación del plazo contractual o prórroga voluntaria que estuviere vigente, pero con el compromiso asumido de cultivo directo y personal y no pudiendo volver a arrendar, en ningún caso, antes del 30 de septiembre de 1948. En la segunda adicional se prevé la terminación de los arriendos a que se refiere en 30 septiembre de 1943, con el mismo compromiso de cultivo directo y personal y sin que se pueda arrendar, de nuevo, antes del 30 septiembre de 1948.

Estos arrendamientos, comprendidos en los párrafos segundos de las disposiciones adicionales citadas, iban a vencer, en su totalidad, en 30 septiembre de 1948, pero la Ley de 4 de marzo de 1948 los prorrogó, por seis años más, hasta el 30 de septiembre de 1954. El mismo problema se planteaba este año al llegar el día San Miguel, pero ahora el legislador trata de resolverlo definitivamente: mas, como la Ley de 15 de julio de 1954 sólo se refiere a los arrendamientos protegidos incluidos en las adicionales 1.ª y 2.ª de las de la Ley de 23 julio 1942, que fueron objeto de prórroga por la de 4 mayo 1948, se desprende que hay dos clases de arriendos protegidos: los afectados por el nuevo régimen de la Ley de 15 julio 1954 y los demás.

Estos además son los no comprendidos en las adicionales citadas, es decir, los pactados después de 23 julio 1942, a quienes es de aplicar, en su pureza, el régimen de la Ley de esta fecha, con su complemento, en cuanto a desahucio, de la Ley de 18 marzo 1944. No obstante, también, estos arriendos quedan afectados por la nueva Ley en el sentido de que se levanta, por haberse agotado, la prohibición de desahucio a los adquirentes de fincas dadas en arriendo a un cultivador directo y personal, cuando la adquisición fuera posterior al 16 de julio de 1949. Así lo dispone el artículo 2 de la ley que comentamos al final de su párrafo 1.º, al decir: esta facultad (se refiere al rescate de la posesión para cultivo directo y personal) del arrendador se entenderá que corresponde, asimismo, no obstante lo preceptuado en la disposición transitoria primera de la Ley de 16 julio 1949, a quien, por título oneroso, hubiese adquirido antes de 1 de enero de 1954 la finca arrendada». No hacía falta esta disposición por cuanto que la Ley de 16 julio 1949 solamente impedía el desahucio de los colonos, por ella contemplados, con anterioridad al 1 octubre 1954.

Pero la redacción empleada discrimina entre adquisiciones a título oneroso de fincas arrendadas a cultivadores directos y personales anteriores a 1 de enero 1954 y los posteriores a tal fecha. En los casos de adquisición posteriores a 1 de enero 1954 y precisamente a título oneroso, no se pueden ejercitar, normalmente, los derechos concedidos por la Ley de 1942 en su artículo 9, sino que se impone un nuevo aplazamiento de dos años «computados desde la fecha en que, notarialmente, se notificare al colono la transmisión realizada». Con esta disposición, que afecta por igual a arriendos de los de las adicionales 1.ª y 2.ª de la Ley de 1942 y a todos los demás, se trata de evitar que los arrendadores que no pueden tener la condición de cultivadores directos y personales se confabulen con quienes puedan serlo, al sólo efecto de lograr el desplazamiento de los arrendatarios protegidos. Es decir, la misma razón que dió el legislador en el preámbulo de la Ley de 15 de julio de 1949. De esta limitación quedan exceptuadas las transiciones por actos *mortis causa* o por donaciones *inter*

vivos a herederos forzosos: «en ambos supuestos el arrendatario deberá cesar, en la posesión arrendaticia, a la terminación del año agrícola en que se le comuniquen la decisión del arrendador de recabar la entrega de la finca para su cultivo directo y personal» (art. 2 i. f.).

*Excepción por la naturaleza de la finca arrendada.*—Se exceptúan del derecho de acceso a la propiedad las fincas forestales o ganaderas, así como las adhesionadas cuando el arrendatario sólo disfrute el aprovechamiento agrícola y este sea en secano (art. 6, párrafo 2). Con las leyes de superficie mínima de cultivo son frecuentes estos casos de que fincas forestales o ganaderas han tenido que roturar el monte o el prado para dedicarlo al cultivo de cereales en secano, más a estas fincas arrendadas no se aplica el derecho de acceso a la propiedad. Pero ¿qué significa el concepto de fincas adhesionadas? El diccionario ideológico de don Julio Casares dice de «adhesar» que consiste en hacer dehesa alguna tierra, definiendo la voz «dehesa» como tierra generalmente acotada y dedicada a pastos. En las Partidas se habla de «defesa» y se dice que viene del verbo defenderse, que significa defender o prohibir. El diccionario de Escriche define la voz dehesa como la parte o porción de tierra acotada que se destina regularmente para pastos de ganados. Es fundamental, pues, el que la finca de que se trate esté acotada y por lo general o en su mayor parte destinada al pasto de ganados.

¿Son muchos o pocos los arrendamientos protegidos a que se refiere esta Ley?—Hay que reconocer que son muchos, especialmente en la región castellano-leonesa y quizá, también, en Galicia, menos importante el problema en las restantes regiones. Hay que considerar, no obstante, que hubo un número inicial de arriendos protegidos incluidos en los párrafos segundos de las adicionales 1.ª y 2.ª de la Ley de 1942, pero este número ha ido sucesivamente decreciendo porque muchos de estos contratos han sido novados o extinguidos, a veces por compra de la finca por los mismos arrendatarios, otras el arrendatario ha prosperado, incrementando su explotación, y ha venido a perder su condición de colono protegido, o viceversa, ha envejecido y ya no puede cultivar él directamente y tiene que servirse de asalariados. Se habla, no obstante, de ochocientas mil familias afectadas por la nueva ley de acceso a la propiedad (el suplemento al número 3 de la Revista de estudios agro-sociales, correspondiente a los meses abril-junio 1953, que inserta la contestación española a un cuestionario de la F. A. O. Organismo de la O. N. U., calcula el número de arrendatarios protegidos, en 1952, en 816.600 que cultivan una extensión de 1.851.100 hectáreas). Mas, si se tiene en cuenta lo que acabamos de decir, quizá el número sea bastante menor.

¿Cómo queda ahora el arrendamiento protegido anterior a 1942?—Evidentemente, se reconoce al cultivador directo y personal, con mayor amplitud, como titular de una empresa agrícola digna de protección, de mayor protección por tratarse de una pequeña empresa agrícola familiar. Esta protección de la empresa agrícola como algo substantivo se manifiesta en la prórroga de los arrendamientos a que se refiere la ley comentada, por un período de seis, siete, ocho, nueve, diez, once o doce años, a partir de 1 octubre 1954, según que, respectivamente, la renta actual fuere superior a treinta, veinticinco, veinte, quince, diez o cinco quintales métricos de trigo o inferior a esta cantidad (art. 1, párrafo 1).

Esta manera de proceder es censurable porque estabiliza una serie de explotaciones agrícolas minúsculas, sin medios adecuados para lograr una productividad normal. En tales explotaciones, especialmente en las de menor canon arrendaticio, no se dispone de maquinaria, de abonos, de simientes selectas, de insecticidas, ni de la experiencia necesaria para hacer producir, como debiera, a la tierra. Son empresas rudimentarias, con mal ganado, nula maquinaria y sin capital circulante para atender el pago de semillas, abonos, etc. Por ello, habida cuenta de las modernas tendencias del derecho de colonización, debería haber sido a la inversa, cuanto más pequeña la empresa agrícola, menor prórroga.

No solamente de esta prórroga, sino que aún puede el colono disfrutar de otra más de tres años, cuando el dueño no se comprometa al cultivo directo, por seis años al finalizar la prórroga del artículo primero. Al finalizar esta nueva prórroga de tres años el arrendador podrá volver a arrendar libremente (artículo 4).

Otra manifestación de la protección de la empresa agrícola la vemos en el caso de que el dueño se oponga al acceso a la propiedad por el colono, pues habrá de darle una indemnización que oscilará entre la cuarta parte y la mitad del precio del acceso, porque la empresa queda desorganizada al privarla del elemento esencial que es la tierra, incluso, en este caso, se atiende a amortiguar este estrago ordenando que el arrendatario protegido podrá continuar en el disfrute de la tierra por dos años más. Y en todo caso para que el arrendador pueda ejercitar estos derechos ha de comprometerse al cultivo directo (art. 3, párrafo 3).

Mas, aun en aquellos contratos de arrendamiento en que la finca no pueda ser adquirida en virtud del derecho de acceso a la propiedad por darse la excepción anteriormente señalada del artículo 6, párrafo 2.º, nos dirá el artículo 8 que «deberá serle satisfecha, al término de la prórroga que señala el artículo 1.º una indemnización equivalente al producto de multiplicar por tres el importe en numerario de la última renta, a no ser que el arrendador opte por conservarle en la posesión arrendaticia durante todo el tiempo de la prórroga establecida en el artículo 4.» (esta pró-

rroga es de tres años, al cabo de los cuales puede el arrendador disponer libremente de la finca).

La Ley reconoce la personalidad de la familia labradora, titular de pequeña empresa agrícola, pues sólo a ella protege, lo mismo cuando la mantiene en la posesión de la finca, o la da el derecho de acceso que cuando consiente en poner fin al arriendo o enervar el derecho del colono a convertirse en propietario, pues solamente tiene esta debilidad en la protección de aquélla, cuando se trata de un arrendador que se compromete al cultivo directo o directo y personal ya que cuando se ejercita este derecho, en los términos del artículo 3, párrafo 1, no cabe el acceso a la propiedad. Los demás arrendadores, ya sean también de economía modesta, ad ex. viudas de labradores, labradores impedidos para el trabajo, aunque tengan hijos pequeños, ya se trate de grandes terratenientes, no merecen la tutela de la ley. Quizá en este rasero común radique una de las mayores injusticias de la ley, porque no es infrecuente el caso de la viuda de labrador, con hijos pequeños, que arrienda sus tierras esperando que cuando sus hijos crezcan, puedan, a su vez, llevar la labranza con la misma dignidad que otrora su padre.

La protección más importante de la pequeña empresa agrícola está en el acceso a la propiedad, porque, no en vano, entre los distintos elementos de la empresa agrícola, el factor tierra tiene una influencia preponderante, de *conditio sine qua non*.

*Pero ¿qué es el acceso a la propiedad?*—El acceso a la propiedad es una limitación del derecho de propiedad que afecta a la de las fincas arrendadas, que no sean forestales ni ganaderas, ni estén adhesadas, comprendidas en los párrafos segundos de las adicionales 1.ª y 2.ª de la ley de 23 de julio de 1942 y en el artículo 1.º de la ley de 4 de mayo de 1948, por virtud de la cual el arrendatario protegido que esté al corriente en el pago de la renta y lo sea de todos los aprovechamientos de la finca, o al menos del principal de ellos, tiene, transitoriamente, el derecho potestativo de opción legal, previo pago de una cantidad resultante de capitalizar la renta al dos o al tres por ciento, o fijada por tasación contradictoria, según los casos, a adquirir la propiedad de la finca arrendada, cuando el arrendador no pueda o no quiera usar de su derecho de enervar el pretendido acceso del colono a la propiedad.

*Es una limitación del derecho de propiedad.*—Pero solamente afecta a la que vive en régimen de arrendamiento protegido y está comprendido en los párrafos segundos de las adicionales 1.ª y 2.ª de las de la ley de 1942. Esta limitación provoca un cambio subjetivo en el derecho de propiedad: a un anterior propietario sucede otro nuevo. Con esto ya desechamos la tesis de la adquisición originaria: estamos, más bien, ante una adquisición derivativa

o sucesión a título particular, aunque no medie relación contractual alguna, a ello dirigida, entre partes. Estamos ante una adquisición semejante a la que tiene lugar en el caso de expropiación forzosa por causa de utilidad social. No hay contrato entre partes fuera del antiguo arrendamiento que no se pronunciaba sobre el acceso a la propiedad. El arrendador, salvo el derecho de enervar el acceso, cuando pueda usar de él, no tiene sino una actitud meramente pasiva: no consiente en la transmisión aunque haga suya la indemnización. La causa de este traspaso de propiedad podemos decir que es causa *accessionis proprietati ope legis*, pero en virtud de la naturaleza derivativa que la asignamos pasa la propiedad *cum sua* causa y, por tanto, tal como estuviera en poder del anterior propietario; esto es, gravado con las servidumbres, cargas reales, hipotecas que tuviera. Lo cual plantea el problema de la aplicación o no del artículo 118 de la Ley Hipotecaria. No lo creemos aplicable porque aquí no se trata de venta y porque el problema puede tener solución al margen del citado precepto. La finca pasa al que accede a la propiedad hipotecada, pero sigue siendo responsable personal el anterior deudor hipotecante. Pero queda apuntada aquí la conveniencia de proveer legalmente a la reglamentación de este caso.

Al ser adquisición derivativa tendrá lugar la *accessio possessionis* del artículo 1.960 del Código civil, y el colono accedente podrá unir su período posesorio al que hubiera tenido el mismo arrendador.

¿Se da en el acceso a la propiedad la evicción y saneamiento?—Al no ser contractual, sino forzoso, el traspaso de propiedad, se plantea el problema de la evicción y saneamiento. Ya se había planteado la misma cuestión en torno a la expropiación forzosa, resolviendo Valverde que, en ella, no hay lugar a la evicción, lo cual es lógico, habida cuenta de que no se quiso vender y, por tanto, no se comprometió a transmitir el derecho de propiedad. No quiere esto decir que si el colono accedente que pagó la indemnización pierde el dominio de la cosa en virtud de un derecho anterior a su acceso a la propiedad, quede totalmente desamparado, porque podría ejercitar una acción personal de enriquecimiento injusto, más adecuada porque no obligaría al arrendador antiguo más que a devolver lo percibido, pero no el valor actual de la finca, como en la evicción (art. 1.478, 1.º, Código civil).

*Circunstancias personales y reales del accedente.*—El colono accedente, que ha de ser de nacionalidad española y no tener la condición de colono protegido por haber ejercitado el derecho de opción del artículo 7.º de la ley de 1940 (art. 10), ha de estar al corriente del pago del canon arrendaticio (art. 3.º i. p.) o de las

cantidades a él asimiladas (derramas contributivas, p. ej.). Ha de serlo de finca no ganadera, no forestal y no adhesionada, y además comprender el arriendo todos los aprovechamientos de que sea susceptible la finca o, por lo menos, del aprovechamiento principal (art. 6.º).

*Transitoriedad del acceso.*—El acceso es un derecho transitorio, por ahora. Se concede con vistas a liquidar una situación arrendaticia de más de doce años de duración, ofreciendo a los arrendatarios, en ciertas condiciones, el derecho a pasar a propietarios de la tierra, donde tantos esfuerzos han consumido. Cuando queden agotadas las prórrogas que, generosamente, ha otorgado el legislador, quedará, también cegada la posibilidad de acceder a la propiedad los arrendatarios protegidos.

*Es un derecho potestativo.*—Como se trata de un derecho potestativo, a pesar de la dificultosa construcción de la categoría en la elaboración doctrinal, debemos destacar, de él, que se trata de un derecho accesorio (de otro principal, que es el arrendamiento protegido) de carácter unilateral, puesto que no requiere el concurso del arrendador (éste podrá instar una tasación contradictoria o enervar el derecho al acceso), y tiende a una modificación jurídica, puesto que, por la sola declaración, antecedida del pago de la indemnización (prescindido, por ahora, de los problemas de la tasación), provoca la transferencia de la propiedad, cuando el propietario no quiera o no pueda enervar el derecho al acceso.

*Forma de la transferencia.*—Sobre forma de la transferencia nada dice el texto de la ley que comentamos, que sólo en el artículo 3.º, párrafo primero, prevé el aviso del propósito de acceso, con seis meses de antelación al término del año agrícola, satisfaciéndole, en ese tiempo, la indemnización que la ley detalla. Podría pensarse en que el anterior dueño otorgue a favor del nuevo escritura de venta, y, en caso de no otorgarla, que lo hiciera, por su rebeldía, del Juzgado; pero no creo que sea necesario ni, además, dentro del concepto que vamos dando del derecho al acceso, adecuado. Más bien habrá de usar de algún medio notarial de constatación de hechos, de carácter positivo unos, contrato de arrendamiento, requerimiento de acceso, tasación contradictoria en su caso, recibo de pago de rentas vencidas, fecha de terminación del año agrícola si difiere del legal del 30 de septiembre de cada año, y negativos, renuncia al derecho a convertir la renta a trigo o a enervar el derecho de acceso. Con todo esto el Notario podrá entender o no justificados los extremos necesarios para que el acceso tenga lugar, y este acta de notoriedad de carácter notarial sería el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

*Traditio brevi manu.*—Lo que venimos diciendo se encuentra fa-

vorecido por la circunstancia de que estando poseyendo el colono accedente, se verifica la tradición *brevi manu* de la finca.

*Carencia de acción.*—La solución que venimos dando creemos que es la más adecuada a lo que demanda naturaleza jurídica del acceso que, como derecho potestativo, carece de acción, por no ser necesaria. La ley sólo habla de intervención judicial a efectos de tasación contradictoria y claro está que, aunque no se dice, también podrá el arrendatario acudir al expediente de consignación judicial de la indemnización, cuando no quiera hacerse cargo de ella el arrendador y éste impugnar, en juicio declarativo, aunque sea de los especiales de la norma tercera de la ley de 28 junio 1940, la acción llevada a cabo por el arrendatario.

*Es un derecho de opción legal.*—Está construído el derecho de acceso dentro del contrato de arrendamiento y exige estar al corriente en las obligaciones de arrendatario, como antes quedó explicado. ¿Será éste un nuevo dato que aproxime el arrendamiento al censo como ha sido puesto de relieve últimamente por la doctrina y por la jurisprudencia? Si así fuera habría que ver en el acceso a la propiedad, en el arrendamiento, una figura parecida a la de la redención en el censo. Pero aun dando por buena la substancial analogía económica, a poco que pensemos en ello habrá que rechazar la similitud jurídica. En el censo, concretamente en el enfitéutico, que es el más parecido, está la idea de dominio dividido y es sabida la elasticidad del dominio que tiende a llenar, inmediatamente, el vacío dejado por una carga extinguida o por una *pars dominii* que queda vacante, ya sea cuota de comunidad o parte desmembrada (usufructo) del dominio. En el arrendamiento no hay tal dominio dividido; el dominio de la finca arrendada continúa siendo el del arrendador y si hablamos del dominio útil como carga del directo o al revés (aunque esto sea menos correcto), en el arrendamiento sólo se podría decir que la carga era el propio arrendamiento, por las mayores atribuciones que competen al arrendador propietario que al colono. Es impropio hablar de una redención en que es el titular de la carga el que redime el derecho de propiedad.

No pudiendo hablarse de redención, entendemos que la naturaleza del derecho de acceso es una opción legal a la propiedad. La opción, también, es una institución que se inserta, cómodamente, en el arrendamiento (ver art. 14 del Reglamento hipotecario). La opción, como precontrato, también da lugar a una transferencia de propiedad en que se prescinde del *circuitus inutilis* del consentimiento contractual del concedente de la opción. Basta con que el optante declare su voluntad de ejercicio de la opción; el consentimiento del concedente radica en la concesión que hizo del derecho de opción. Todo según la mejor doctrina, aunque el tema es muy controvertido. Pero aplicando estos desenvolvimientos al caso que comentamos, como ya hemos razonado, basta con la

declaración de opción y pago de la indemnización (algunas veces, la ley, precisamente al tratar de la tasación contradictoria, habla de precio) por el colono, el consentimiento del arrendador no se precisa porque lo da por él el legislador al hacer del acceso una institución que limita, en este sentido, el derecho de propiedad.

*Cantidad que debe abonar el arrendatario accedente.*—Si ejercita el derecho de acceso a la propiedad durante la prórroga establecida en el artículo 1.º es la cantidad que resulte «de capitalizar al 2 por 100 el valor de la cantidad de trigo por la que en el año agrícola 1953-54 se module la renta al precio fijado para dicho cereal, sin premios ni bonificaciones, en la campaña triguera correspondiente a la fecha en que se ejercite el derecho al acceso» (1). Si lo ejercita una vez agotada la prórroga del artículo 1.º (2), para evitar la entrega de la finca al arrendador que se comprometa a cultivarla directamente por un período de seis años, deberá abonar «una cantidad equivalente al resultado de capitalizar, al tres por ciento, el importe de la renta que de acuerdo con lo regulado en el artículo 1.º deba satisfacer en el año agrícola correspondiente». A esta capitalización hay que añadir el importe de la mejora en el momento en que el acceso a la propiedad tenga lugar. Pero este derecho a percibir el importe de la mejora sólo lo tendrá el arrendador que hubiese ejecutado a sus expensas y con el consentimiento del arrendatario mejoras útiles en la finca arrendada, sin que haya hecho uso del derecho a elevar la renta que le reconoce el artículo 22 de la ley de 15 de marzo de 1935.

A primera vista resulta la cantidad igual en uno que en otro caso, por calcularse el tres por ciento por la misma renta que el dos, pero incrementada en 50 por 100 más; pero hay que tener en cuenta que puede variar al variar el precio del trigo de rentas de un año para otro.

*Tasación contradictoria.*—Plantea más problemas que la anterior capitalización. Por lo pronto quien puede pedir esta tasación contradictoria, encontrando aquí una diferencia de la que no se nos alcanza el sentido, porque el arrendatario tiene el derecho a pedir la tasación en todo caso y tiempo en que le competa el acceso (párrafo segundo del artículo 5.º), en tanto que el arrendador solamente si «dentro del plazo de dos años, contados a partir de la

---

(1) En rigor, por el preaviso del acceso, con seis meses de antelación a la terminación del año agrícola, se agota esta hipótesis a los seis meses del último año agrícola de la prórroga que corresponde, según el artículo 1.º.

(2) Por un par de veces, la Ley habla de derecho de acceso al concluir la prórroga del artículo 1.º con objeto de evitar la entrega de la finca al arrendador para su cultivo directo por seis años, por lo que nos parece más bien un lapsus calami lo que dice el artículo 5.º cuando habla de «comunicar fehacientemente su propósito de adquirir la propiedad de dicho fundo, durante el transcurso de cualquiera de las prórrogas establecidas en los artículos primero y cuarto de esta Ley».

publicación de la presente ley, renuncie al derecho de enervar el acceso al arrendatario a la propiedad del fundo arrendado, podrá exigir que la fijación del precio (?) de la finca, se realice mediante tasación contradictoria para el caso de que el arrendatario le comunicare fehacientemente su propósito de adquirir la propiedad de dicho fundo». Esta es una disposición que nos deja perplejos, porque, como veremos, mal que bien, la ley busca siempre alguna compensación al arrendador de las atribuciones que concede al arrendatario, pero aquí no vemos esta igualdad de posición ni mucho menos la compensación al arrendador. Porque, además, en la tasación contradictoria se precisa que los peritos atenderán al rendimiento económico de la finca, lo que es lógico, pero, añade, y a los precios medios de venta de otras fincas arrendadas, sitas en la misma localidad o comarca y que presenten análogas características. Este punto de vista envuelve, cuando represente alguna utilidad, una malquerencia a la propiedad, dado que fincas arrendadas a cultivadores directos y personales no se venden nunca y si se venden tiene que ser malbaratándolas. Menos mal que, no logrado un acuerdo entre partes, se acude al Juzgado, quien por las normas procesales de la ley de 1940 y oída la Jefatura agronómica fijará el importe de la indemnización, contra cuya sentencia se darán los recursos que dice la misma ley de 1940.

Ha debido tenerse en cuenta que la tasación sirve lo mismo para el acceso que para su enervamiento, y no exigiéndose consignación de la indemnización para ejercitar el derecho de acceso, muy bien puede ocurrir que el dueño renuncie al derecho a enervar el acceso a la propiedad, pensando en que en la tasación obtendrá una mayor cantidad que la de la capitalización legal; pero una vez lograda esa mejor tasación el colono no quiera aceptarla, y por tratarse, ordinariamente, de persona de escasísima solvencia el arrendador no pueda, con éxito, exigir el cumplimiento del acceso a la propiedad.

Señalemos, además, la incongruencia de fijar el plazo de dos años a partir de la publicación de la ley y no poner ésta en vigor, ni señalar el porcentaje a que ha de ascender la cantidad necesaria a enervar el derecho de acceso que habrá de ser determinada por Decreto del Gobierno a propuesta del Ministerio de Agricultura.

*Derecho a enervar el acceso a la propiedad.*—Señalemos de antemano que, con técnica distinta, lo que se hace, en realidad, es algo parecido a lo que ocurre con el arrendamiento de locales de negocio, el rescate del local arrendado exige el pago de una indemnización al comerciante, el de las fincas rústicas cedidas en arrendamiento protegido, en el supuesto que ahora contemplamos, exige una indemnización que variará del 25 al 50 por 100 de la cantidad que importe el acceso a la propiedad, sea la que sea la

forma en que este importe haya sido fijado, bien por capitalización, bien por tasación contradictoria.

*Quién tiene derecho a enervar el acceso a la propiedad.*—La ley dice que el arrendador es el que tiene el derecho a enervar el acceso, pero este arrendador puede ser, al mismo tiempo, propietario, caso normal, o puede ser usufructuario, fiduciario o con propiedad sometida a condición resolutoria; ejemplo, reserva o pacto de retro, o con propiedad aparente (heredero aparente) o discutida judicialmente, o sin ningún título por ser en la realidad un precarista o hallarse *in causa usu capiendi*. Todo esto plantea otros tantos problemas que aquí sólo apuntamos y que se refieren, por un lado, a que el colono, en caso de que haya varios que pretendan tener derecho a la indemnización, pueda consignarla judicialmente (art. 1.176 del Código civil). El problema fundamental de a quien corresponde el derecho a enervar el acceso a la propiedad, si al arrendador, en todo caso, o a quien corresponda un derecho más fuerte (real sobre personal, real sobre aparente, vencedor sobre vencido en juicio) o más permanente (nudo propietario sobre usufructuario, fideicomisario sobre fiduciario, reservatorio sobre reservista, vendedor retrayente sobre comprador a pacto de retro, etcétera). Y, en fin, otros más fácilmente solubles a propósito de quién, cómo y cuánto tiempo disfrutará de la indemnización satisfecha, para lo que puede servir de referencia los artículos 519 sobre fundo usufructuario expropiado, 978 sobre aseguramiento con hipoteca del precio de los inmuebles reservables enajenados válidamente y 178 del Reglamento hipotecario sobre depósito a favor de quien pueda resultar nudo propietario o reservatario cuando éstos sean desconocidos total o parcialmente.

El derecho a enervar el acceso a la propiedad resuelve «el arriendo una vez transcurridos los dos años agrícolas siguientes al que se haga la notificación (de acceso), y una vez satisfecha la indemnización vendrá obligado el arrendador a cultivar, directamente, el predio durante el plazo mínimo de seis años (art. 3.º, párrafo tercero, i. f.).

*Sanción.*—El artículo 7.º, párrafo primero, prevé una sanción contra el arrendatario que incumpla la obligación de conservar el dominio de la finca arrendada y cultivarla directa y personalmente por espacio de seis años, pues el arrendador podrá pedir la anulación de la transmisión y disponer libremente de la finca.

Y el mismo artículo, párrafo segundo, se refiere al incumplimiento de la obligación asumida por el arrendador de cultivar la finca en forma directa, o directa y personal, y otorga al colono que hubiere cesado en el arriendo el derecho a recuperar el disfrute arrendaticio de la finca y a exigir del infractor la indemnización de los daños y perjuicios que le hubiere causado.

Se observan diferencias en la redacción de estos dos párrafos por cuanto que el arrendatario incumplidor no está obligado a la

indemnización de daños y perjuicios, sin duda por entender que la libertad de acción que se concede al arrendador es suficiente premio y no necesita de más.

En este supuesto del arrendatario, la obligación de conservar el dominio, en evitación de fraudes y en protección del mismo, debería aplicársele lo previsto en el párrafo segundo del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1935, reformada por la de 15 de julio de 1949, esto es, que el arrendatario accedente podrá hipotecar la finca (quizá lo necesite para pagar la indemnización al propietario), pero la acción del acreedor no tendrá efectividad hasta transcurridos seis años desde que se ejercitase el acceso a la propiedad.

También se ve en el párrafo segundo, que el arrendador que se ha comprometido al cultivo directo o directo y personal y no cumple con este compromiso, pierde la posesión inmediata de la cosa que vuelve a la posesión arrendaticia del anterior colono. Nada se dice del arriendo de éste, pero es de suponer que completará, en esta nueva etapa, el tiempo que le faltase para terminar la prórroga interrumpida por el rescate de la finca para cultivo directo, o directo y personal, según los casos.

Se observa también en este segundo párrafo que el arrendador no tiene obligación de conservar el dominio, durante seis años, por lo que evidentemente puede enajenarla continuando él en el cultivo directo o directo y personal por cualquier título. Pero ¿podrá enajenar la finca transfiriendo al comprador la obligación de cultivo directo o directo y personal? No cabe duda que sí en cuanto al cultivo directo por aplicación del artículo 5.º, párrafo tercero de la ley de 1940. Creemos que no puede sostenerse algo semejante en el supuesto de que la obligación sea de cultivo directo y personal.

*La renta.*—Se ratifica el principio de que la renta se ha de fijar en trigo y se ratifica el procedimiento de conversión de las rentas en dinero o en especie distinta a especie trigo; así el artículo 1.º, párrafo 2 de la Ley se remite al artículo 3, párrafo 2 de la Ley de 23 de julio de 1942 y, aunque no se diga, a lo dispuesto en el artículo 2, letra a) del Decreto Ley de 15 de julio de 1949. Pero, en cambio, si la renta está fijada en especie distinta de la del trigo, no rige lo dispuesto en la letra b) del citado art. 2, sino que «por los Ministerios de Justicia y Agricultura se establecerá la debida correlación entre los precios de las distintas especies y los del trigo, la conversión definitiva de las rentas en trigo, el incremento que en su caso, debe experimentar el módulo que sirva de base para la fijación del canon arrendaticio y, en general, para cuanto sea necesario con el fin de adaptar los referidos contratos a lo que en la presente Ley se establece» (art. 1 i. f.).

*Renuncia al derecho a convertir la renta a trigo.*—Pero junto

a esta ratificación del principio fundamental de fijación de la renta en trigo hay una desviación de gran importancia, que consiste en permitir la renuncia al derecho a convertir la renta de dinero a trigo. Esta renuncia podrá, en lo sucesivo, hacerse, en el mismo contrato de arrendamiento o en un momento posterior. Es de censurar este modo de proceder del legislador porque no se trata de leyes permisivas, cuando se refieren a las grandes directrices económicas de la vida de un país, como lo es la del módulo de los arrendamientos rústicos en especie trigo. Incurre además el legislador en el error de tratar el derecho a convertir la renta a especie trigo, como privativo del arrendador, olvidando que es un derecho que compete también al arrendatario que, si bien, hasta ahora, por la constante elevación del precio del trigo, no le ha convenido nunca ejercitar, sin embargo pudiera ocurrir que, en lo futuro, cambiaran los supuestos económicos y entonces tendríamos el caso de un derecho renunciado por el arrendador, pero no por el arrendatario. La ley aplica también la prescripción de quince años a este derecho de conversión de la renta a trigo.

*Incremento de la renta.*—Durante la prórroga del artículo 1.º, la renta se irá incrementando anualmente en un 10 por 100, durante cinco años, es decir, que la renta, al cabo de este tiempo, resultará elevada en un 50 por 100 sobre la que se viniere satisfaciendo. Todo sin perjuicio de «los aumentos de contribución y demás impuestos o servicios que legalmente se hayan declarado o declaren repercutibles».

No obstante estos aumentos hasta el 50 por 100, los arrendamientos continuarán sujetos a las prescripciones de la presente Ley, sin perder su carácter de arrendamientos protegidos ni quedar por tanto substraídos a la legislación especial aplicable a los mismos, ya que, a todos los efectos, con excepción de los derivados del pago de la renta y de la capitalización de la misma a que hace referencia el artículo 4, el arrendamiento se entenderá siempre referido al número de quintales métricos de trigo que, en concepto de renta, corresponda al contrato» (art. 1.º, párrafo 3).

*Renunciabilidad de los derechos concedidos por la presente Ley.*—Todos los derechos concedidos por la presente Ley son renunciables en cualquier momento, pudiendo los interesados establecer cuantos convenios o estipulaciones estimen convenientes al objeto de conservar, modificar, o extinguir la situación arrendaticia (art. 9, párrafo 2).

Naturalmente que este precepto que trastorna todo lo que sabíamos del derecho de arrendamientos rústicos, como derecho social de carácter cogente (art. 1.º de la Ley de 1935) hay que entenderlo referido a estos arrendamientos protegidos de cuya liquidación se trata por la presente Ley.

*Suerte de los pactos sobre arrendamientos protegidos.*—Los pactos establecidos entre el arrendador y arrendatario, con posterioridad a 1 de octubre de 1953, en los que, no habiendo mediado entrega de dinero o cosa, ni prestación alguna, se modifique, nove o extinga al final del año agrícola 1953-54 la situación arrendaticia sólo serán válidos cuando las partes los ratifiquen expresamente, una vez promulgada la presente Ley (art. 9, párrafo 1).

Esta disposición dará mucho juego porque son frecuentes los pactos liquidatorios de la situación arrendaticia a la que se pone fin en 30 de septiembre de 1954 o ulteriormente. La inmensa parte de estos convenios han sido a título gratuito y por tanto caen dentro de la aplicación de la presente Ley. La referencia a los pactos que modifiquen, quita todo interés al problema de determinar cuándo hay novación, porque las modificaciones de los derechos pueden ser subjetivas y objetivas y entre estas no dudamos en incluir el aumento o disminución de la renta.

*Disposición autorizadora de nuevas normas.*—Esta ley pudiéramos casi decir que es una ley de bases, porque en ella encontramos el artículo 1.º, párrafo 4, que anuncia disposiciones sobre conversión de rentas distintas del trigo a esta especie, el 3.º, párrafo 4, que a su vez faculta al Gobierno a fijar la cuantía de la indemnización por enervamiento del derecho de acceso a la propiedad, el 5.º, párrafo 3, autoriza para legislar sobre competencia y trámites procesales, y el 11 que, «además de las facultades conferidas al Gobierno en los artículos anteriores, queda autorizado: la letra a) se refiere al momento de entrada en vigor de la presente Ley y a la prórroga de la prohibición de desahucios de la Ley de 4 de mayo de 1948 hasta que se decrete la puesta en vigor. Luego dice la letra «b) para que cuando la prórroga legal que establece el artículo 1.º afectase a fincas enclavadas en zonas cuya concentración parcelaria se declare de utilidad pública, conforme al artículo 1.º de la Ley de 20 de diciembre de 1952 acuerde, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Agricultura, la expropiación de dichos predios por el Instituto de Colonización, para que este organismo, con arreglo a los preceptos que rigen su actuación, adjudique a los colonos, bien esas mismas fincas, o las parcelas resultantes de la concentración que deban sustituir las» y la «c) para dictar las disposiciones que considere necesarias a fin de que los derechos concedidos a los parientes, por las legislaciones forales puedan ejercitarse, en defecto del arrendador, de forma que no se alteren los plazos generales establecidos en esta Ley».

*Coordinación con la concentración parcelaria y colisión con la Ley de unidades mínimas de cultivo.*—En la relación entre estas tres Leyes, la de 15 de julio de 1954 parece otorgar preferencia sobre ella a la de concentración parcelaria, puesto que en la letra b) del artículo 11 se prevé la posibilidad de que el Gobierno arbitre

una solución que ya estaba en la propia Ley de concentración parcelaria.

Nada dice el legislador del caso de colisión de esta Ley comentada, con la de la misma fecha de unidades mínimas de cultivo, porque hay que tener en cuenta que los arrendamientos rústicos protegidos a que se refiere esta Ley son muy antiguos, por lo general, y en ellos se han sucedido varias generaciones, habiéndose producido el fenómeno de dividirse los hijos las tierras que llevó en colonia su padre, llegando, a veces, a detallar tanto, para hacer lotes iguales, que, en ocasiones, una pequeña tierra, por diferencias de calidad o situación, dentro de ella misma se han hecho varias divisiones, aunque en el título de propiedad siga siendo la misma única finca. El dar estado registral a esta parcelación, por obra del acceso a la propiedad, tropezará con lo dispuesto en la Ley sobre unidades mínimas de cultivo.

*Equilibrio entre los derechos concedidos a las partes.*—Se observa, en esta Ley, una marcada protección al colono a que se refiere, pero, no obstante, se puede ver, en ella, la tendencia a compensar atribuciones a una parte con facultades dadas a la otra. Así, el derecho de prórroga va compensado con el aumento de renta, el acceso a la propiedad con la facultad de pedir el predio para cultivo directo y personal y con el derecho a enervarlo previo pago de una indemnización al colono, la exclusión del acceso de las fincas ganaderas, forestales o adhesadas, con la indemnización de tres anualidades de rentas cuando el propietario opte por rescatar la finca para su cultivo directo.

