

# Información Legislativa (\*)

A cargo de PEDRO DE ELIZALDE Y AYMERICH

## I. DERECHO CIVIL

### 1. Parte General

#### 1. PERSONAS JURIDICAS. ASOCIACIONES DEPORTIVAS.

Regulación de los Clubs y Federaciones deportivas. Real Decreto 177/1981, de 16 de enero («B. O. E.», del 14 febrero).

Se desarrollan los principios generales establecidos en el Capítulo II de la Ley General de la Cultura Física y del Deporte, de 31 marzo 1980.

El presente Decreto se refiere con detalle a los requisitos necesarios para la constitución de un Club, así como para la creación de una Federación y al funcionamiento del Registro de Asociaciones y Federaciones Deportivas.

Separadamente se aborda el funcionamiento de Clubs y Federaciones y su régimen económico-financiero. Finalmente se regulan las declaraciones de instituciones privadas de carácter cultural o de utilidad pública, aplicable a las entidades de referencia.

La personalidad jurídica, tanto de los Clubs como de las Federaciones, resulta expresamente reconocida en la Ley General más arriba citada (artículos 11 y 14). Sin embargo, mientras los primeros son considerados asociaciones, las Federaciones se mantienen en una posición imprecisa, pues no se afirma con claridad su naturaleza asociativa y privada como se hace con los Clubs.

### 2. Derecho de Obligaciones

#### 2. ARRENDAMIENTOS RUSTICOS.

Ley reguladora de estos arrendamientos, de las aparcerías y del régimen jurisdiccional correspondiente a los mismos. Ley 83/1980, de 31 diciembre («B. O. E.», de 30 enero 1981).

---

(\*) Se refiere al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 1981.

A) Exposición.

1. Ambito de aplicación:

a) Territorial. La Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la aplicación preferente de los derechos civiles forales o especiales, en todos los territorios donde existan normas peculiares al respecto, y de la conservación, modificación o desarrollo por las Comunidades Autónomas de las normas de su Derecho civil relativas a las materias reguladas en esta Ley.

Las disposiciones relativas a las aparcerías sólo se aplicarán en defecto de pacto expreso, normas forales o de derecho especial y de costumbre (Disp. Adic. pp. 1 y 2).

b) Temporal. 1. Regla general: Quedan sujetos a esta Ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualesquiera que sea la fecha de su celebración.

2. Reglas especiales:

a) Contratos existentes a la entrada en vigor de la Ley. Se registrarán en cuanto a su duración por lo establecido en la legislación anterior. Las consecuencias señaladas en la Ley para los casos en que el arrendatario no sea profesional de la agricultura o pierda esta condición, no serán aplicables a estos contratos mientras no finalice el plazo estipulado o la prórroga en curso, sin que puedan prorrogarse en ninguna forma. Cuando el arrendatario sea cultivador personal tendrá derecho a las prórrogas establecidas en la presente Ley, hasta el límite de veintiún años, desde la iniciación del contrato (Disp. Trans. primera, pp. 1 y 2).

b) Arrendamientos anteriores a la Ley de 15 marzo 1935. Cuando se haya perdido memoria del tiempo por el que se concertaron y el cultivador sea personal, se prorrogarán por dos períodos de tres años, en el que el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad establecido en esta Ley (Disp. Trans. primera, p. 3).

c) Eficacia derogatoria: Quedan derogadas las Leyes de 15 marzo 1935, 18 junio 1940, 23 julio 1942, 18 marzo 1944, 18 diciembre 1946, 17 julio 1953 y 15 julio 1954, sus Reglamentos y cuantas se opongan a la presente Ley (Disposición Final).

## II. ARRENDAMIENTOS RUSTICOS.

A) Delimitación del concepto.

1. En general: Se considerarán arrendamientos rústicos a los efectos de esta Ley y quedarán sujetos a sus preceptos todos los contratos mediante los cuales se cedan temporalmente una o más fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta (art. 1).

2. Extensión de su ámbito: No pierden su naturaleza estos contratos aunque concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.º Recibir de las partes una denominación distinta.
  - 2.º Incluir edificaciones, instrumentos u otros elementos destinados a la explotación.
  - 3.º Consistir el precio en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento o en la mejora o transformación del fundo (art. 2).
3. Exclusiones: Negativamente se fija el ámbito del régimen especial señalando una serie de figuras contractuales que no se someten a la Ley.

A) Por su naturaleza diversa:

a') Cesiones del uso del suelo para plantar y aprovechar viñas, naranjos, olivares u otras especies arbóreas no forestales, por tiempo superior a doce años y a cambio de un canon o participación. Se regirán por el Derecho común, en particular por el art. 1656 del Código civil.

La continuación del aprovechamiento con el consentimiento tácito del cedente una vez concluido el plazo contractual determina el establecimiento de un arrendamiento por seis años (art. 4).

b') Contratos de recolección de cosechas o realización de faenas agrícolas a cambio, incluso, de una participación en los productos o de algún aprovechamiento singular (art. 5).

c') Cesiones del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.

d') Arrendamientos que sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.

B) Por los sujetos contratantes:

a') Arrendamientos entre parientes en línea directa o colaterales hasta el 2.º grado, salvo que se otorguen por escrito con sumisión expresa a esta Ley.

b') Arrendamientos entre copartícipes o sus cónyuges sobre fincas de la herencia indivisa, con la misma salvedad.

C) Por su objeto:

a') Arrendamientos de tierras labradas y preparadas para la siembra a que específicamente se refiera el contrato.

b') Los de fincas adquiridas por causa de utilidad pública o interés social.

c') Arrendamientos de aprovechamientos secundarios, distintos y compatibles con los principales.

d') Los de aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

e') Arrendamientos de la caza.

f') Los de explotaciones ganaderas de tipo industrial, locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado (art. 6).

g') Los que se refieran a bienes comunales, de propios de las Corporaciones locales y montes vecinales en mano común.

D) Por el destino de las fincas arrendadas:

a) Arrendamientos de fincas clasificadas como suelo urbano o urbanizable programado.

b) Fincas accesorias de edificios o explotaciones ajenas al destino rústico cuyo rendimiento sea notoriamente superior al propiamente rústico.

c) Fincas que tengan, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo (art. 7).

B) Naturaleza de la ley especial: Su carácter imperativo se concreta en tres reglas:

1. Condena del fraude: Son nulos los actos realizados en fraude de esta ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir (art. 8).

2. Cláusulas nulas: Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente Ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice.

No pueden imponerse al arrendatario condiciones, prestaciones o gastos que no le correspondan conforme a la Ley (art. 9).

3. Renuncia de derechos: Los derechos del arrendatario sólo son renunciables desde que puedan ser ejercitados. La renuncia debe constar en documento público.

Los derechos del arrendador son renunciables con arreglo a las normas ordinarias.

C) Elementos del contrato de arrendamiento.

1. Elementos subjetivos. Requisitos exigibles.

a) Arrendador. Capacidad y legitimación:

— Para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas.

— Los padres y tutores, respecto a las fincas de los menores, podrán arrendarlas por «término» no superior al que falte a dichos menores para alcanzar la mayoría de edad (art. 12).

— Los arrendamientos otorgados por cuantos tengan algún derecho de goce sobre la finca se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, a no ser que hubiere concurrido el propietario a su otorgamiento (art. 13).

b) Arrendatario. Reglas generales:

— Sólo pueden ser arrendatarios o subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura.

— Los extranjeros no podrán ser arrendatarios salvo reciprocidad (art. 14).

— No podrán ser arrendatarios las personas físicas que por sí o por persona física o jurídica interpuesta sean ya titulares de una o varias explotaciones agrarias cuyas dimensiones y características fijen los órganos administrativos competentes. En general tales dimensiones no podrán ex-

ceder de 500 Ha. de secano, 50 Ha. de regadío y 1.000 Ha. cuando la finca sea para aprovechamiento ganadero extensivo. No se computarán las superficies incultas, calificadas de eriales, matorrales o monte bajo (art. 18). La Ley regula detalladamente la aplicación de esta limitación según las condiciones del arrendatario y de la finca.

c) Arrendatario. Precisión de sus condiciones personales:

— Personas naturales en la plenitud de sus derechos civiles, emancipadas o habilitadas de edad que se dediquen o vayan a dedicarse preferentemente a actividades agrarias y se ocupen de manera efectiva y directa de la explotación.

— Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación u otras asociaciones de agricultores, Organizaciones profesionales de agricultores, Cámaras Agrarias y Sindicatos Agrarios.

— El Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) u Organizaciones similares, sólo para subarrendar. Excepcionalmente el IRYDA podrá retener fincas como arrendatario.

— Entidades públicas, Sociedades estatales y Organismos autónomos facultados por sus normas reguladoras.

Sociedades cuyas acciones o participaciones sean nominativas y tengan por exclusivo objeto la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de sus productos (art. 15).

b') Cultivador personal. Tendrá esta consideración quien lleve la explotación por sí o con ayuda de familiares que con él convivan, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agraria, o si concurre justa causa. A los efectos legales se considera profesional de la agricultura (art. 16).

d) Incumplimiento de los requisitos exigidos al arrendatario. Consecuencias:

1) Incumplimiento originario. Si el contrato se celebra con quien no es profesional de la agricultura o es titular de explotaciones que superan los límites establecidos, el arrendador podrá resolverlo. La falta de resolución en el plazo de treinta días, cuando haya precedido requerimiento del IRYDA, atribuye a este Organismo la facultad de arrendar la finca, abonando la renta usual en la comarca (art. 17).

2) Incumplimiento sobrevenido. Igualmente atribuye el arrendador la facultad de resolver el contrato. El contrato queda convalidado si, antes de la resolución, el arrendatario recupera las condiciones exigidas por la Ley (art. 19).

2. Elementos objetivos. Reglas especiales.

a) Pluralidad de aprovechamientos: Los distintos aprovechamientos compatibles y principales de una finca pueden ser susceptibles de arrendamientos simultáneos.

Salvo pacto expreso el arrendamiento no comprende los aprovechamientos que no sean agrícolas o ganaderos, como la caza o los forestales (art. 3).

b) **Determinación del tipo de cultivo:** Corresponde al arrendatario, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca en el estado en que la recibió. Sólo son admisibles los pactos en contrario que persigan evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones generales (art. 10).

### C) Renta:

1) **Fijación de la renta.** La renta se fijará en dinero y será la que estipulen las partes. Si se fijase en especie, cualquiera de las partes podrá exigir su conversión en dinero (art. 31).

2) **Pago de la renta:** La renta se pagará por años, en la fecha pactada o con arreglo a la costumbre del lugar y en el lugar y forma pactados o en la morada o casa del arrendatario. Se prohíbe el pago anticipado de rentas por más de un año (arts. 32 a 34).

3) **Cantidades legalmente repercutibles sobre el arrendatario:** Podrán ser exigidas por el arrendador desde que las haya satisfecho, prescribiendo su derecho a repercutir por el transcurso de un año. Su impago equivale al impago de la renta (art. 35).

4) **Actualización de la renta:** Podrá acordarse por las partes en cada anualidad, con referencia a los índices anuales de precios percibidos por el agricultor que establece el Ministerio de Agricultura, salvo que se haya fijado una cantidad alzada para todo el tiempo de arrendamiento.

En defecto de acuerdo, cualquiera de las partes podrá solicitar del Juez que añada al contrato la cláusula de actualización (arts. 38 y 39).

5) **Revisión de la renta:** Podrá pedirse por las partes una vez transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cuando la renta sea superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas. Cabrá revisión extraordinaria cuando, por haberse alterado las circunstancias que influyeron en la fijación de la renta, se produzca una lesión superior al 15 por 100 de la renta justa (arts. 40 a 43).

6) **Reducción o exoneración de la renta:** Procederá cuando por caso fortuito o fuerza mayor, tratándose de riesgos ordinariamente no asegurables, se perdiese, antes de terminar la recolección, más de la mitad de los productos de la finca.

Los menoscabos o deterioros de la finca que disminuyan su productividad, aunque sean causados por obras permitidas o impuestas legalmente al arrendador, confieren derecho al arrendatario a solicitar la reducción, salvo que sean debidos a su culpa o negligencia. El arrendatario deberá notificar fehacientemente el siniestro al arrendador en el plazo de treinta días desde que se produzca y actuar con diligencia en la reclamación de cualquier indemnización a que pudiera haber derecho (arts. 44 a 46).

### 3. Elementos formales y temporales.

#### a) Forma del contrato.

1) **Regla general:** Los contratos de arrendamiento podrán convenirse con libertad de forma.

2) Limitación: Las partes podrán incorporar al contrato los pactos y condiciones particulares que no sean contrarios a lo dispuesto en esta Ley.

3) Establecimiento de contratos-tipo: La Administración competente establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipo, a cuyo otorgamiento podrán compelerse recíprocamente las partes (arts. 20 y 21).

4) Otorgamiento de escritura pública: El convenio contenido en el contrato-tipo se elevará a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la que lo solicite todos los gastos que se deriven de ello (art. 23).

5) Registro: Por Real Decreto se organizará un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos (art. 24).

6) Inventario: Antes de que el arrendatario entre en posesión de la finca, o dentro de los dos meses siguientes, las partes podrán compelerse a formalizar inventario (art. 21).

7) Prueba de las condiciones del contrato: Recae la carga de la prueba sobre quien invoque la existencia de estipulaciones que se aparten de las normas dispositivas o de las cláusulas del correspondiente contrato-tipo. Se presumirá que el arrendamiento es a renta fija, por la duración mínima legal y por el precio acostumbrado en la comarca (art. 22).

b) Duración del arrendamiento.

1) Mínima: Seis años.

2) Prórroga: Terminado el plazo contractual el arrendatario tendrá derecho a una prórroga por seis años y prórrogas sucesivas de tres años, hasta un máximo de quince años de prórroga legales.

3) Excepciones a la prórroga:

a') El arrendatario podrá rescindir el contrato al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses.

b') El arrendador podrá oponerse a las prórrogas, comprometiéndose a cultivar directamente la finca durante seis años. La oposición deberá notificarse fehacientemente al arrendatario con una antelación mínima de un año (arts. 25 y 26).

4) Contratos de larga duración: El plazo será, al menos, de dieciocho años, prorrogándose por tres años sucesivamente si el arrendador no recaba la finca. Este contrato deberá constar por escrito y reconocer al arrendatario la facultad de hacer libremente mejoras útiles (art. 28).

D) Efectos del contrato de arrendamiento. La regulación de la Ley es, en este punto, fragmentaria, limitándose a los aspectos que se indican a continuación.

1. Gastos y mejoras.

a) Reglas generales:

— Arrendador y arrendatario están obligados a permitir las obras o mejoras que deba o pueda hacer la otra parte.

— Las obras o mejoras deberán hacerse en la época y circunstancias que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

— Al arrendador incumbe, ordinariamente, realizar las obras, mejoras o inversiones que deban recaer sobre la finca.

— Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario.

— Se presume que las mejoras en la tierra han sido hechas por el arrendatario (arts. 47 a 51).

b) Gastos necesarios:

1) Obligación del arrendador: Debe realizar las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que se destina, sin derecho a elevar por ello la renta (art. 52).

2) Efectos del incumplimiento: El arrendatario podrá optar por compelele judicialmente, resolver el contrato, obtener una reducción de la renta o realizar por sí las obras, con derecho a reintegrarse de su coste, previo informe del IRYDA (art. 54).

3) Excepción: Cuando los daños hayan sido causados por fuerza mayor, no sean indemnizados y la repercusión tenga un coste superior a una anualidad de renta (art. 53).

4) Reparaciones urgentes: Podrá realizarlas el arrendatario, con derecho a reintegrarse de su coste si son aprobadas por el IRYDA (art. 55).

5) Daños dolosos o negligentes causados por el arrendatario: Las obras de reparación serán de su cargo, sin perjuicio de la posible resolución del contrato a instancia del arrendador (art. 56).

c) Mejoras (arts. 57 a 69).

1) Conceptos:

— Mejoras útiles son las obras incorporadas a la finca que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario.

— Mejoras sociales son las que faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores.

2) Realización por el arrendador: Podrá hacerlas previa autorización del IRYDA, oído el arrendatario, siempre que no menoscaben el rendimiento o uso agrícola de la finca.

3) Efectos: Sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta mientras duren las obras, su realización faculta al arrendador para elevar la renta. La nueva renta de la finca mejorada se entiende aceptada por el arrendatario si no comunica otra cosa en el plazo de tres meses desde su notificación por el arrendador. En este plazo el arrendatario podrá optar por continuar, cesar o restringir el arrendamiento.

4) Realización por el arrendatario: Exige la previa aprobación del plan de mejoras por el arrendador o por el IRYDA, en caso de oposición.

5) Efectos:

a) Limitación de pactos. Las partes no podrán pactar en el contrato que el arrendador recupere la finca con sus mejoras sin indemnización ni modificar los derechos del arrendatario en esta materia.

b) Compensación al arrendatario. Al terminar el arrendamiento, el arrendatario podrá optar entre retirar las mejoras realizadas por él o exigir al arrendador el abono del mayor valor experimentado por causa de las mejoras o del coste actual que supondría realizar éstas.

c) Carácter privilegiado del crédito. El arrendatario tendrá los privilegios y garantías del acreedor refraccionario.

d) Compensación del arrendador. El arrendatario resarcirá al arrendador la elevación de la contribución u otros gastos que ocasione la realización de las mejoras por aquél.

e) Mejoras suntuarias. El arrendatario podrá llevarse los adornos con que hubiera embellecido la finca, si ésta no sufriera deterioro.

6) Especialidad de las mejoras que suponen transformación de la finca: Si no las realiza el arrendador, podrá acometerlas el arrendatario previa autorización del IRYDA, suspendiéndose durante nueve años la facultad del arrendador para recuperar la finca (art. 61).

2. Sustitución en la posición de las partes contratantes (arts. 70 a 74).

a) Prohibición de subarriendos y cesiones: Son nulos los subarriendos o cesiones, totales o parciales, de los derechos del arrendatario y serán, además, causa de desahucio.

b) Excepciones: Se autorizan los subarriendos en circunstancias extraordinarias, los de temporada de viviendas integradas en la finca, los pactados con parientes del arrendatario y las cesiones a organismos públicos y entidades consideradas como profesionales de la agricultura. En estos casos es requisito previo la notificación fehaciente de la cesión o subarriendo al arrendador.

c) Subrogación:

— El arrendatario podrá subrogar en el contrato a su cónyuge o descendiente que sean profesionales de la agricultura y, en su caso, cultivador personal.

— El adquirente de la finca queda subrogado en la posición del arrendador.

d) Sucesión (arts. 79 a 81).

a) Disposición por el arrendatario: El arrendatario podrá conceder por escrito al descendiente subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento (art. 71 letra d).

b') Orden de preferencia: A falta de disposición, la sucesión en el arrendamiento se ajustará al siguiente orden:

1.º Legitimario o cooperador de hecho en el cultivo que designe el arrendatario en su testamento.

2.º Cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho.

3.º Heredero o legatario que fuese subarrendatario o cooperador de hecho.

4.º Restantes herederos.

c') Exigencia general: El sucesor habrá de ser profesional de la agricultura.

d') Solución de casos de concurrencia: Sucederá en el arrendamiento quien elijan por mayoría los que tengan derecho a continuar en el arrendamiento.

e') Exclusión de valoración: La relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario, sin perjuicio de computar los créditos y deudas pendientes.

### 3. Acceso del arrendatario a la propiedad de la finca.

a) Limitación general: Ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario no podrá enajenar, arrendar o ceder en aparcería la finca hasta que transcurran seis años, salvo en favor del IRYDA. Si hipoteca la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo.

b) Tanteo, retracto o adquisición preferente (arts. 86 a 97): Podrán ejercitarse por el arrendatario en toda enajenación «inter vivos» de fincas rústicas arrendadas, su nuda propiedad, una porción determinada o una participación indivisa de las mismas.

a') Requisitos formales comunes: El arrendador notificará fehacientemente al arrendatario su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la operación.

El arrendatario podrá ejercitar su derecho en el plazo de sesenta días hábiles. En defecto de notificación podrá ejercitar el retracto durante sesenta días hábiles desde que haya tenido conocimiento de la transmisión.

b') Particularidades del derecho de adquisición preferente: Podrá ejercitarse en caso de donación, aportación a Sociedad, permuta, adjudicación en pago u otros contratos distintos de la compraventa.

El valor de la finca se determinará, en su caso, en vía civil, con arreglo a las normas de valoración contenidas en la legislación de expropiación forzosa.

c') Exclusión de estos derechos: No procederán en las transmisiones gratuitas cuando el adquirente sea descendiente, ascendiente o cónyuge del arrendador, en las permutas hechas para agregar fincas rústicas, siendo inferiores a 10 hectáreas de secano o una hectárea de regadío las que se permuten y cuando el arrendatario sea propietario de más de 20 hectáreas de regadío o 200 hectáreas de secano.

d') Carácter preferente: Los derechos referidos serán preferentes a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes cuando no excedan de una hectárea las fincas retraída y colindante.

e') Requisito de las escrituras públicas de enajenación: La transmisión no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad sin hacerse constar en

la escritura la declaración del transmitente sobre si la finca se encuentra o no arrendada y sobre si hizo uso, en los seis años anteriores, del derecho arrendaticio de acceso a la propiedad. El fedatario no autorizará la escritura de transmisión de una finca arrendada sin que se le acredite fehacientemente la práctica de su notificación al arrendatario. En todo caso la escritura de enajenación se notificará fehacientemente al arrendatario, lo cual deberá justificarse para lograr inscribir los títulos de adquisición en el Registro de la Propiedad.

c) Adquisición forzosa (arts. 98 y 99).

a') Arrendamientos anteriores al Código Civil. El arrendatario actual podrá acceder a la propiedad de la finca pagando al arrendador el precio determinado en vía civil con arreglo a las normas de valoración de la legislación de expropiación forzosa.

b') Censos enfitéuticos. Se aplicará las normas de su redención.

c') Arrendamientos anteriores a 1 de agosto de 1942. El arrendatario tendrá derecho a adquirir la propiedad de la finca cuando la renta no exceda de la cantidad de 40 Qm. de trigo y la finca venga siendo cultivada personalmente por él mismo.

Finalizada la prórroga legal en curso a la entrada en vigor de esta ley, el arrendador podrá recuperar la finca para cultivarla personalmente durante seis años.

Si el arrendador no ejercita su derecho, el arrendatario podrá adquirir la propiedad en el plazo de un año, pagando el justo precio de la finca, determinado en vía civil y obligándose a cultivarla personalmente durante seis años como mínimo.

La falta de ejercicio de estos derechos produce la sumisión del arrendamiento, por el tiempo de las prórrogas legales, al régimen normal de esta Ley.

E) Terminación del arrendamiento.

Además de la extinción de la relación arrendaticia que pueda producirse con arreglo a los preceptos de la Ley ya examinados, deben señalarse los siguientes supuestos:

1. Resolución del contrato a instancia del arrendador. La ley distingue dos tipos de causas para ello.

a) Causas generales: Fundadas, salvo la última, en la infracción por el arrendatario de sus obligaciones contractuales.

— Falta de pago de la renta.

— Incumplimiento grave de obligaciones de mejora o transformación de la finca.

— Falta de explotación o realizar ésta inadecuadamente.

— Subarrendar, ceder o subrogar.

— Causar graves daños, dolosos o negligentes, a la finca.

— Iniciación de trabajos de repoblación forestal o intensificación del aprovechamiento del arbolado.

b) Causas de interés social:

— Perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura.

— Superar el arrendatario los límites superficiales establecidos para las fincas de su titularidad.

— Infracción de normas vigentes sobre mejoras o cultivos.

— Las determinadas por las leyes especiales (arts. 75 a 77).

2. Resolución a instancia del propietario no arrendador. Se producirá cuando se resuelva el derecho del arrendador sobre la finca arrendada (artículo 78).

3. Pérdida de la finca (art. 82).

4. Desahucio. Podrá ser instado por el arrendador fundándose en las siguientes causas:

a) Expiración del período contractual si el arrendatario ha renunciado a la prórroga.

b) Expiración de las prórrogas legales salvo que exista tácita reconducción.

c) Expiración del período de tácita reconducción (art. 83).

d) Sobrevenir alguna de las circunstancias excluyentes de la aplicación de esta Ley por el destino de las fincas arrendadas (art. 7). En este caso deberán ser abonadas al arrendatario las indemnizaciones fijadas por la Ley.

5. Expropiación del derecho del arrendatario. Se detallan los conceptos que debe comprender la indemnización o precio por la expropiación. Incluso el arrendatario tiene derecho a participar en la plusvalía resultante del cambio de la clasificación urbanística de los terrenos (art. 100).

### III. APARCERIAS.

#### A) Delimitación del concepto.

1. En general: Por el contrato de aparcería el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria el uso y disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un 25 por 100, como mínimo, del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante, y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas, en proporción a sus respectivas aportaciones (art. 102).

2. Extensión de su ámbito: No pierden su naturaleza estos contratos, aunque reciban de las partes distinta denominación o incluyan, además de las tierras, edificios, construcciones o instalaciones.

3. Exclusión: Cuando simplemente se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario. Este contrato se regirá por las normas

relativas al arrendamiento, salvo las especialidades previstas en la Ley sobre el régimen de las mejoras, seguro, resolución del contrato y conversión en arrendamiento ordinario (art. 101).

B) Naturaleza de la Ley especial: Resulta de dos preceptos:

1. Las disposiciones de este título se aplicarán en defecto de pacto expreso, normas forales o de derecho especial y de costumbre. Las normas sobre arrendamientos rústicos serán supletorias, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza de la aparcería.

2. Los beneficios que concede la Ley al aparcerero serán irrenunciables, salvo que la renuncia se haga una vez que puedan ser ejercitados y en documento público.

C) Elementos del contrato de aparcería.

1. Aportaciones de las partes: Su valor o los criterios para fijarlo han de señalarse en el contrato. Si sólo consta la participación en los productos, se presumirá que el valor de las aportaciones coincide con ella.

2. Aportación de trabajo personal: Cuando el aparcerero aporte sólo su trabajo personal o menos del 10 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante, deberá serle garantizado el salario mínimo correspondiente y cumplirse la legislación laboral y de seguridad social.

3. Forma del contrato: Deberá ser la escrita.

4. Duración:

a) Regla general: El plazo mínimo será el necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo, prorrogándose por otra rotación, sucesivamente, mientras falte el preaviso al aparcerero con un año de antelación.

b) Aportación por el cedente de tierra preparada y labrada: Cuando se destine a un cultivo estacional e inferior a un año, la duración del contrato será la del cultivo.

D) Efectos del contrato de aparcería.

1. Separación del contrato de trabajo: Se presumirá, salvo pacto en contrario, que la aparcería no comprende relación laboral entre cedente y cesionario (art. 102 p. 2).

2. Determinación del cultivo: En defecto de pacto se seguirá el sistema y método de cultivo usual en la localidad o comarca.

3. Liquidación de los frutos: Se practicarán con sujeción a lo pactado, a la costumbre o, en su defecto, anualmente o al terminar la recolección, presumiéndose realizadas las anteriores.

4. Condición de los frutos: Se consideran comunes de las partes y no pueden ser adjudicados a sus acreedores sin estar hecha su liquidación.

5. Anticipos: Los créditos por anticipos del cedente al aparcerero se incluyen, a efectos de prelación, en el art. 1.922 núm. 6 del Código Civil.

Se prohíben los anticipos del aparcerero al cedente a cuenta de la cosecha futura.

6. Distribución de cargas: Serán de cargo del cedente los gravámenes que recaigan sobre la propiedad de la finca; los que graven los productos serán de cuenta de cedente y aparcerero.

Ambos contratantes contribuirán a los seguros concertados por cualquiera de ellos.

7. Revisión de la proporción de distribución de los productos: Podrá solicitarse en los casos de infracción legal, dolo o mala fe y de lesión superior al 15 por 100 de lo correspondiente a cada parte según sus respectivas aportaciones (art. 115).

8. Sustitución del aparcerero: En caso de muerte o invalidez del aparcerero asumirán la aparcería los familiares que viniesen cooperando en la explotación (art. 117 p. 2).

Será nula la cesión del uso o disfrute de la finca, de sus aprovechamientos principales o del contrato de aparcería (art. 104).

#### E) Terminación de la aparcería.

1. Causas de extinción: a) terminación del plazo; b) incumplimiento grave de las obligaciones del aparcerero; c) falta de entrega al cedente de los productos que le correspondan; d) deslealtad o fraude del aparcerero en la distribución de los frutos o de los gastos necesarios; e) otras causas que resulten del contrato o de los usos y costumbres locales, y f) las demás que provocan la extinción del arrendamiento.

#### 2. Conversión en arrendamiento.

a) Casos en que procede: A opción del aparcerero, cuando concluya el plazo de duración de la aparcería (arts. 109 y 110), concurra alguna de las causas de terminación previstas en el contrato o por los usos y costumbres locales (art. 117), o se transmita la finca cedida (art. 118). A opción del cedente en caso de muerte o invalidez del aparcerero (art. 117 p. 2).

b) Requisitos: El aparcerero deberá reunir las condiciones exigidas por la Ley al arrendatario. La fijación del terreno arrendado y de la renta, a falta de acuerdo, se hará por el IRYDA o, en último término, por el Juez. La duración mínima del arrendamiento será de seis años.

El régimen especial de los procesos en esta materia, contenido en el título III de la Ley, se reseña en la parte IV de la presente Información Legislativa.

#### B) Observaciones.

1. La reseña precedente evidencia la gran cantidad de innovaciones que introduce la Ley respecto al régimen anteriormente vigente. Sin pretender hacer una relación de tales novedades y menos de su alcance, pueden destacarse algunos aspectos notables de la nueva Ley.

Llama la atención el contenido de la disposición adicional primera, relativa a la aplicación territorial de la nueva normativa, pues evidentemente contrasta con su carácter imperativo y con la aplicación general de la Ley derogada de 1935.

Los propios términos de la disposición obligan a tener en cuenta el ámbito permitido a los Derechos forales por el artículo 149 p. 1 núm. 8 de la Constitución y su posible elaboración futura por las Comunidades Autónomas. El problema básico surge al considerar la aplicación general en todo el territorio nacional de la legislación derogada (Cfr. art. 1 Reglamento de 29 abril 1959), que pareció acarrear la imposibilidad de que perdurasen normas forales sobre los arrendamientos rústicos. Ante esta situación resulta difícil admitir que puedan encontrarse «territorios del Estado donde existan normas peculiares al respecto», a los que se refiere la disposición adicional.

Tratándose de aparcerías la nueva Ley dispone expresamente la preferente aplicación de las normas forales y de la costumbre (art. 106), pero, al deber tenerse en cuenta la irrenunciabilidad de los beneficios concedidos al aparcerero (art. 105), el régimen resultante no difiere sustancialmente del anterior (Cfr. art. 44 del Reglamento de 1959).

2. La exigencia de que los arrendatarios sean profesionales de la agricultura constituye un sustancial cambio en el régimen legal. Con ello los arrendamientos rústicos se singularizan no sólo por su objeto, sino también por un criterio subjetivo, lo cual parece tender a configurar el Derecho agrario como un derecho estatutario.

3. A lo largo de todo el texto legal se pone de manifiesto la constante intervención administrativa sobre los arrendamientos rústicos. Esta intervención se producirá, en ocasiones, con la entrada de algún organismo administrativo en la posición de arrendatario. Mayor interés ofrece la remisión de buen número de las controversias que puedan surgir entre arrendador y arrendatario al previo informe o a la autorización del IRYDA. Por supuesto que esto no supone una sustitución de la actuación judicial, pero sí da lugar a que la Administración desempeñe una auténtica función arbitral, dirimiendo conflictos entre particulares (arts. 17, 50, 54, 55, 58, 59, 60 y 61).

También reviste singular interés el control administrativo sobre los elementos del contrato, que resulta del establecimiento de contratos tipo (artículo 20), de la determinación del índice anual de precios (art. 38) o de la organización del Registro Especial de Arrendamientos Rústicos (artículo 24). Queda así puesta de manifiesto la cada vez mayor participación administrativa en el desarrollo y aplicación del Derecho agrario.

En conexión con este tema debe advertirse que ha desaparecido, en el nuevo régimen, la posición de beneficio en que se colocaban los entes públicos arrendadores según la anterior legislación (art. 15 del Reglamento de 1959). Actualmente, pues, les será aplicable el régimen ordinario.

4. En anterior «Información» fue reseñado el Real Decreto-Ley 14/1980, de 10 octubre (ADC, XXXIV, fasc. 1), que prorrogó los arrendamientos rústicos que señalaba hasta la entrada en vigor de la nueva Ley. Actualmente el régimen de estos contratos será el resultante de las disposiciones transitorias del nuevo texto legal.

## II. DERECHO REGISTRAL

### 3. Entidades Religiosas

Se regula su Registro administrativo, de conformidad con la Ley Orgánica reguladora de la libertad religiosa, de 5 julio 1980. Real Decreto 9 enero 1981 («B.O.E.» del 31).

#### A) Exposición.

1. Derecho transitorio: Las inscripciones practicadas en los Registros establecidos por el Decreto de 12 marzo 1959 y la Ley de 28 junio 1967 se trasladarán de oficio al Registro de Entidades Religiosas.

Las Entidades religiosas con personalidad jurídica no inscritas en ningún Registro del Estado podrán solicitar su inscripción en cualquier momento.

2. Organización del Registro: Radicará en el Ministerio de Justicia, con carácter de Registro General y Público.

3. Objeto de las inscripciones del Registro: Se inscribirán las Iglesias, Confesiones y Comunidades religiosas; las Ordenes, Congregaciones e Institutos religiosos; las Entidades asociativas religiosas y sus respectivas Federaciones.

4. Requisitos de las inscripciones: Se practicarán a petición de la Entidad, con aportación de testimonio literal del documento de creación o del documento notarial de fundación o establecimiento en España.

5. Cancelación de los asientos: Sólo podrá llevarse a cabo a petición de los representantes de la Entidad religiosa o en cumplimiento de sentencia judicial firme.

6. Resolución de los expedientes: Corresponde al ministro de Justicia, que agotará la vía administrativa, pudiendo los interesados ejercitar las acciones previstas en la Ley Orgánica.

#### B) Observaciones.

El artículo 4 de la Ley Orgánica de Libertad Religiosa difiere la tutela de este derecho fundamental (art. 16 de la Constitución) al amparo judicial, ante los Tribunales ordinarios, y al amparo constitucional, ante el Tribunal de este orden. Concretamente, en relación con el Registro de Entidades religiosas y las resoluciones administrativas correspondientes, la tutela jurisdiccional ordinaria se ajustará a lo dispuesto en la sección 2.ª de la Ley de 26 de diciembre de 1978, sobre garantía contencioso-administrativa.

### 4. Honorarios de notarios y registradores de la propiedad

Se dictan reglas para la aplicación de los Aranceles en relación con las Viviendas de Protección Oficial.

Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 24 de febrero 1981 («B.O.E.» del 3 de marzo).

El Real Decreto-Ley 15/1979, de 21 septiembre, y la Ley 41/1980, de 5 julio, establecieron un régimen especial reducido para los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad correspondientes a operaciones referentes a Viviendas de Protección Oficial. Los múltiples problemas originados en su aplicación son resueltos de forma general en las dos Circulares de referencia. Coincidiendo casi en su totalidad el contenido de ambas Circulares, se indican a continuación las reglas comunes y al final las especiales, dirigidas sólo a los Registradores de la Propiedad.

A) Exposición.

1. Reglas comunes a Notarios y Registradores de la Propiedad.

a) Determinación de la base: Debe realizarse por medios objetivos llegando a coincidir, salvo casos muy excepcionales, con el precio máximo de venta.

Cuando se trate del concepto declaración de obra nueva, se ha de deducir del valor total del edificio el correspondiente al solar.

b) Significado de la Ley 41/1980: Es una disposición complementaria e interpretativa del Real Decreto-Ley 15/1979.

c) Régimen de las Viviendas calificadas definitivamente con anterioridad a 1 octubre 1979: No les son aplicables las reducciones previstas en el Real Decreto-Ley 15/1979.

d) Aplicación de las reducciones a Viviendas sociales: Es preciso que sea posterior a 1 octubre 1979 la diligencia acreditativa del final de la obra.

e) Viviendas protegidas a las que son aplicables las reducciones: A toda clase de Viviendas de Protección Oficial.

f) Régimen de los préstamos hipotecarios: La reducción sólo será aplicable cuando la inscripción de la hipoteca sea requisito imprescindible para la primera transmisión de las viviendas.

g) Régimen de las Viviendas protegidas de más de 90 metros cuadrados: Son aplicables en su primera transmisión las reducciones establecidas, pero no los topes de cuantía de los honorarios.

2. Reglas específicas para Registradores de la Propiedad.

a) Inscripciones posteriores a 1 de octubre de 1979 causadas por escrituras anteriores a tal fecha: No gozan de reducción.

b) Expedición de certificaciones registrales: No se encuentra amparada por la reducción.

B) Observaciones.

Llama la atención que se califique a la Ley 41/1980 de disposición «complementaria e interpretativa» y de «interpretación auténtica» del Real Decreto-Ley 15/1979. Parece evidente que los términos han sido mal utilizados porque:

1.º La Ley deroga expresamente al Real Decreto-Ley anterior; viene a sustituirlo, no a complementarlo, y

2.º Además de estar dictada por un órgano estatal distinto (Cortes Generales, no el Gobierno), su finalidad no es precisar el sentido de la norma anterior, sino excluir su aplicación.

A pesar de todo, la afirmación de la Circular encierra un criterio acertado: dada la identidad de finalidad de ambas disposiciones, las cuestiones que suscite la aplicación de una de ellas pueden resolverse teniendo en cuenta la regulación más detallada que contenga la otra (en definitiva, aplicación del art. 4 p. 1 del Código Civil). La situación planteada por la sucesión de las dos disposiciones a que nos referimos es característica de los casos en que los Decretos-Leyes son objeto de tramitación parlamentaria como proyectos de ley. Problemas similares surgen del Real Decreto-Ley 12/1979, de 3 agosto y la posterior Ley 28/1980, de 10 de junio, sobre reconocimiento de tiempos de servicios prestados por funcionarios públicos.

#### IV. DERECHO PROCESAL

##### 5. Ejecución de sentencias.

Se completa la Ley de Enjuiciamiento Civil estableciéndose la obligación de abonar intereses de demora. Ley 77/1980, de 26 diciembre («B.O.E.» del 10 de enero 1981).

###### A) Exposición.

Incluye en la Ley de Enjuiciamiento Civil un nuevo artículo, 921 bis, cuyo contenido se expone a continuación.

1. Ambito de aplicación: Será aplicable a todo tipo de resoluciones judiciales de cualquier orden jurisdiccional que contengan condena al pago de cantidad líquida, salvo las especialidades previstas para la Hacienda Pública por la Ley General Presupuestaria.

2. Régimen jurídico: Cuando la resolución condene al pago de una cantidad líquida, ésta devengará, desde que aquélla fuere dictada hasta que sea totalmente ejecutada, en favor del acreedor, el interés básico o de descuento fijado por el Banco de España, incrementando en dos puntos, salvo que interpuesto recurso fuera revocada totalmente. En los casos de revocación parcial el Tribunal resolverá con arreglo a su prudente arbitrio.

###### B) Observaciones.

1. No caben dudas sobre la procedencia, incluso necesidad, de la nueva disposición. Sin embargo, puede surgir alguna reserva sobre su forma y contenido. En cuanto al primer punto, parece reprochable la introducción de un artículo bis, sobre todo porque habría sido perfectamente posible adicionar su contenido al artículo 921. Por otra parte, el nuevo precepto resulta tímido en la fijación del tipo para el interés de demora, pues el incremento de dos puntos sobre el básico del Banco de España no alcanza el interés normal del dinero en el mercado. Debe recordarse que desde la Orden de 23 julio 1976 el interés básico del Banco de España se encuentra fijado en el 8 por 100 anual.

2. El ámbito de aplicación del precepto excede al de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, con la salvedad expresa del régimen propio de la Hacienda Pública. A este respecto el art. 45 de la Ley General Presupuestaria, de 4 enero 1977, estableció tres limitaciones:

- a) Transcurso de un plazo de tres meses sin devengo de intereses.
- b) Necesidad de que el acreedor reclame por escrito el cumplimiento.
- c) Abono del interés básico del Banco de España, sin incremento alguno.

## 6. Separación conyugal.

Regulación de los procesos para su declaración. Ley 78/1980, de 26 diciembre («B.O.E.» del 10 enero 1981).

### A) Exposición.

#### 1. *Ámbito de aplicación:*

a) Material. Se regula la sustanciación de los procesos de separación conyugal, cualquiera que sea la forma de celebración del matrimonio.

b) Temporal. La ley será de aplicación a los procesos iniciados a partir de la vigencia del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, derogando el Real Decreto-Ley 22/1979, de 29 diciembre.

c) Vigencia. Esta Ley entró en vigor el día siguiente a su publicación en el «B.O.E.».

#### 2. *Régimen jurídico de los procesos de separación conyugal:*

a) Medidas provisionales. Se adoptarán, en pieza separada, por el mismo Juzgado al que corresponda conocer de la causa principal (art. 4), manteniéndose en vigor hasta que se haya proveído a la ejecución de la sentencia, en resolución definitiva, y, en su caso, a la reclamación de alimentos (art. 3).

b) Regla general: Los procesos de separación conyugal se sustanciarán por los Jueces de Primera Instancia, con arreglo a las normas establecidas en la LEC para los incidentes (art. 1).

#### c) Reglas especiales.

— No tendrá intervención en estos procesos el Ministerio Fiscal, a menos que existan menores, ausentes o incapacitados.

— El período común para la proposición y práctica de prueba será de treinta días.

— Si el demandado reconviniese se dará traslado de su escrito al actor para que conteste dentro del plazo de seis días.

— No será de aplicación lo dispuesto en el artículo 660 apartados 1, 2, 3 y 5 de la LEC.

### B) Observaciones:

La Ley introduce algunas precisiones en el régimen establecido por el Real Decreto-Ley 22/1979 de 29 de diciembre, dictado como consecuencia del

Acuerdo de 3 enero 1979 (ratificado por Instrumento de 4 diciembre) sobre asuntos jurídicos celebrado entre la Santa Sede y el Estado español (véase su art. VI relativo al matrimonio).

Dos aspectos del texto legal requieren ser mencionados:

a) La referencia a la intervención del Ministerio Fiscal en los procesos, que debe entenderse necesaria cuando estén interesados o resulten afectados por ellos, menores, ausentes o incapacitados.

b) De las tachas de los testigos enumeradas por el art. 660 de la LEC, sólo se mantiene en estos procesos la de «haber sido el testigo condenado por falso testimonio» (núm. 4), excluyéndose las de parentesco, dependencia, interés y amistad. Este proceder se funda, sin duda, en el designio de permitir al Juez conocer la mayor cantidad posible de datos sobre las relaciones conyugales, pero exige igualmente realizar una cuidadosa ponderación de los varios testimonios, atendiendo a las circunstancias de cada testigo.

## **7. Arrendamientos rústicos y aparcerías.**

El régimen de los procesos en esta materia se contiene en el título III de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 83/1980, de 31 diciembre («B.O.E.» del 30 enero 1981).

Habiéndose reseñado en la parte I de esta «Información» el régimen sustantivo de la Ley de Arrendamientos Rústicos, se detalla a continuación el contenido de su título III, cuya rúbrica es: «Jurisdicción en materia de arrendamientos rústicos y aparcerías».

### **A) Exposición.**

#### **1. Reglas generales.**

a) Garantía jurisdiccional: El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria.

El planteamiento de la cuestión en vía civil es un derecho que asiste a los interesados a pesar de las atribuciones asignadas a organismos administrativos por la Ley (art. 121).

b) Normas supletorias: Regirán en este concepto la Ley de Enjuiciamiento Civil y las orgánicas de los Tribunales (art. 137).

#### **2. Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.**

a) Funciones: Intervendrán de oficio o a instancia de parte para intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta Ley.

b) Composición: Las Juntas Arbitrales serán de ámbito comarcal, estando integradas por un Presidente, designado por la Administración de Agricultura entre sus funcionarios, y seis vocales, elegidos paritariamente entre arrendadores y arrendatarios dentro de las Cámaras Agrarias.

c) Competencia: Será competente la Junta de la comarca en que se encuentre la finca a que se refiera la cuestión.

d) Supuestos de intervención necesaria de la Junta:

— El intento de avenencia previo será preceptivo para incoar procedimientos relativos a la fijación de la renta, denegación de prórroga, realización de obras por el arrendador, abono de mejoras, adquisición forzosa de la propiedad, conversión de la aparcería en arrendamiento y liquidación de frutos en aparcerías.

— La decisión previa de la Junta, con carácter ejecutivo, será necesaria para entablar contienda judicial sobre: determinación del importe de la renta, fijación de nueva renta o de nueva participación del arrendatario por razón de mejoras, valoración de aportaciones y participaciones de los aparceros y preferencia de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios.

e) Excepción: En casos de urgencia o de establecerse plazos perentorios el Juez podrá acordar que se cumplimente la intervención de la Junta o el informe del IRYDA, en su caso, antes de dar trámite a la demanda.

3. Requisitos generales de los procesos en esta materia.

a) Competencia del órgano jurisdiccional. Criterios.

1) Territorial: Será competente, en todo caso, el Juzgado que corresponda al lugar en que se halle la finca o su parte principal (art. 123).

2) Funcional: Los Jueces de Distrito conocerán del juicio de desahucio por falta de pago de la renta y, en general, de los fundados en esta Ley cuando su cuantía no sobrepase las 50.000 pesetas.

— Los Jueces de Primera Instancia conocerán de los juicios de retracto, de los que tengan por objeto lograr anotación preventiva en garantía de créditos del arrendatario y, en general, de aquellos cuya cuantía exceda de 50.000 pesetas (art. 127).

b) Representación y defensa de las partes: Deberán valerse de Abogado y Procurador si no intervienen por sí, en los casos autorizados por la Ley.

c) Cuantía litigiosa: En general será para los arrendamientos la renta anual y para las aparcerías el valor de la aportación del litigante, salvo que se trate de una reclamación concreta.

4. Reglas generales relativas a procesos fundados en esta Ley.

a) Acumulación de acciones: Podrá realizarse cuando el demandado sea el mismo o arrendatarios o aparceros de la misma finca.

b) Incidentes, excepciones y reposición: Serán resueltos necesariamente en la sentencia que recaiga sobre la cuestión principal.

c) Procedimiento: Se aplicarán las normas del juicio de cognición, salvo las especialidades que la Ley establece.

d) Diligencias para mejor proveer: Pueden adoptarse libremente por el Juez, que dictará sentencia dentro de cinco días.

e) Congruencia: Sometida la revisión de la renta al Juez, éste podrá

aumentarla, reducirla o establecer cláusula de actualización, aunque no sea solicitado por las partes.

f) Recursos.

1) Sentencias de los Jueces de Distrito: Serán apelables ante las Audiencias Provinciales, conforme a la Ley de 20 junio 1968.

2) Resoluciones de los Juzgados de Primera Instancia: Serán apelables ante la Audiencia Territorial en el plazo de diez días.

3) Resoluciones de las Audiencias Territoriales: Podrá entablarse recurso de casación ante la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo cuando la cuantía no sea inferior a 200.000 ptas.

El recurso de casación se preparará ante la Audiencia en el plazo de diez días y se interpondrá ante el Tribunal Supremo en el de quince días, concedidos por la Sala.

Los motivos del recurso podrán ser solamente:

— Incompetencia de jurisdicción.

— Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, cuando hubiere producido indefensión.

— Infracción de Ley.

— Manifiesto error de derecho o de hecho en la apreciación de las pruebas, siempre que este último resulte acreditado por la prueba documental o pericial obrante en autos.

g) Costas: En primera instancia se aplicará el criterio del vencimiento. En vía de recurso se atenderá a la temeridad que se aprecie o no en el recurrente. Cuando la resolución judicial confirme los criterios del IRYDA o de la Junta Arbitral se impondrá de oficio las costas al vencido.

h) Beneficios: Estos procesos serán de tramitación preferente y, en ocasiones, podrá sustanciarse el litigio para que la resolución judicial surta efecto para el futuro.

5. Procesos especiales.

a) Desahucio: Sólo podrá fundarse en la falta de pago de la renta o cantidades asimiladas. El arrendatario podrá enervar la acción o rehabilitar el contrato evitando el lanzamiento, si paga al actor o pone a su disposición las cantidades que la Ley señala. Este beneficio no podrá utilizarse tres veces o dos consecutivas por el arrendatario (art. 128).

b) Retracto: Será aplicable el procedimiento regulado en la LEC.

c) Embargo de bienes, intervención de cosechas y aseguramiento de bienes, pecuarios o agrícolas, litigiosos: Se ajustarán a la LEC.

d) Procesos sobre la cuantía de la renta: El arrendatario deberá consignar ante el Juzgado la renta pactada, de la cual podrá disponer el arrendador, así como los plazos que venzan durante la tramitación del pleito (art. 136).

B) Observaciones.

1. De las numerosas novedades introducidas por la nueva ley en el régimen procesal de los arrendamientos rústicos tal vez la más llamativa

sea la creación de las llamadas Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.

Parece evidente que la finalidad de estas Juntas es servir de filtro y limitar el planteamiento de conflictos ante los órganos judiciales. Su labor se realizará intentando conciliar las posiciones de los interesados, en unos casos, o decidiendo previamente la cuestión litigiosa, en otros. Sin embargo, no resulta claramente de la Ley la eficacia de las actuaciones de la Junta. Cuando se trate de un acto de avenencia en el que se haya llegado a un acuerdo por las partes, es preciso entender aplicable un criterio análogo al recogido en el artículo 476 párrafo 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, lo convenido tendrá el valor y eficacia de convenio en documento público y solemne. Las decisiones previas de la Junta, según la Ley, tendrán carácter ejecutivo, pero a esta declaración no puede asignársele más efectos que incluir tales decisiones entre los títulos que llevan aparejada ejecución del artículo 1.429 de la Ley Procesal.

En la base de los problemas que pueden plantearse está la dudosa naturaleza de la Junta. A pesar de su composición paritaria ha de tenerse en cuenta que sus miembros proceden de las Cámaras Agrarias, ejemplo característico de Administraciones Corporativas y que su presidente debe ser un funcionario de la Administración competente. Por ello el criterio más seguro debe consistir en considerarlas como órganos administrativos, a pesar de que las controversias que puedan suscitarse en vía jurisdiccional corresponda resolverlas a los Tribunales civiles. Por otra parte esta remisión a la vía civil no puede suponer una exclusión total de la jurisdicción contencioso-administrativa que conocerá de las cuestiones jurídico-administrativas en virtud de la llamada «doctrina de los actos separables», plenamente aplicable en esta materia.

2. De las cuestiones estrictamente procesales destaca la atención prestada por la Ley a las costas, estableciéndose una sucesión de criterios para casos particulares. En realidad, la proclamación general del principio objetivo, del vencimiento, permitía haber eliminado el excesivo casuismo. Sobre todo la regla especial para los casos de intervención previa del IRYDA o de la Junta Arbitral será difícilmente aplicable al margen de aquel principio general.

3. Para el examen de las restantes especialidades procesales resulta fructífera su comparación con el capítulo IX del Reglamento de 1959, que demuestra la continuada evolución de las reglas recogidas en la legislación anterior.

## V. OTRAS DISPOSICIONES

### 8. Régimen fiscal de las fusiones de empresas

Se regula el trato fiscal beneficiado que es aplicable a las fusiones que mejoren la estructura productiva y organizativa de las empresas, en bene-

ficio de la economía nacional. Ley 76/1980, de 26 diciembre («B.O.E.» 10 enero 1981).

La Ley detalla una serie de bonificaciones tributarias para las fusiones de empresas, tanto se refieran a sociedades como a Entidades distintas o empresarios individuales. El régimen especial afecta a los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales, Sociedades, Renta de las Personas Físicas y Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos.

Merece destacarse la regla de que «la inscripción de la escritura de fusión podrá practicarse previa justificación de que ha sido solicitada la liquidación de los impuestos correspondientes» (art. 6 p. 4). Se excluye así la aplicación, en estos casos, del artículo 42 de la Ley reguladora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de 21 junio 1980.

También reviste interés la precisión del concepto «escisión de empresas», contrario a la fusión, que se realiza en el título III de la Ley, carente de antecedentes en nuestro Derecho. Sin perjuicio de que esta regulación tenga un ámbito material de aplicación limitado, sólo el tratamiento fiscal de las operaciones, la delimitación conceptual de la «escisión» y sus variedades (total, parcial, por absorción o por nuevas Sociedades) son perfectamente generalizables.

## **9. Entes preautonómicos**

Se determina su régimen presupuestario y patrimonial de modo general y uniforme, en armonía con la normativa aplicable a todo el sector público. Real Decreto-Ley 16/1980, de 12 diciembre («B.O.E.» de 20 enero 1981).

De su contenido procede, en este momento, destacar los siguientes aspectos:

1. Régimen tributario: El tratamiento fiscal de los Entes Preautonómicos será el mismo que la Ley tiene establecido o establezca para el Estado (art. 1, b).

2. Responsabilidad patrimonial: La responsabilidad de los Entes Preautonómicos procederá y se exigirá en los mismos términos y casos que establece la legislación reguladora del Régimen Jurídico de la Administración del Estado, la de Expropiación Forzosa y la General Presupuestaria (artículo 12).

3. Régimen de los bienes: Las cesiones de bienes y derechos estatales que sean precisos para el funcionamiento de los servicios transferidos a los Entes Preautonómicos se someterán al régimen establecido en la Ley del Patrimonio del Estado (arts. 74 a 79, «cesiones gratuitas») (art. 13).

4. Contratos de arrendamiento de locales: Los Entes Preautonómicos se entenderán subrogados en los contratos de arrendamiento de los locales que se transfieran por el Estado, sin alteración en las condiciones de los mismos (disp. final 4.ª).

**10. Contribución territorial urbana.**

Regula la práctica de autoliquidación en el régimen catastral de exacción del tributo. Real Decreto 30 diciembre 1980 («B.O.E.» del 27 enero 1981).

La liquidación a cuenta e ingreso de su importe han de ser simultáneos a la declaración de alta por variaciones de orden físico (construcción, reedificación, reforma, transformación de terrenos) y en todo caso realizados en el plazo de treinta días naturales.

**11. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.**

Se aprueba el texto refundido que lo regula. Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 diciembre. («B.O.E.» de 3 febrero 1981).

Esta disposición se dicta en cumplimiento del mandato de la Ley 32/1980, de 21 junio, reguladora del Impuesto, y viene a sustituir al anterior Texto Refundido, aprobado en 6 abril 1967.

Se mantiene la vigencia transitoria de los Reglamentos de los antiguos Impuestos de Derechos Reales y del Timbre del Estado, de 15 enero 1959 y 22 junio 1956, respectivamente, en cuanto no se opongan a la nueva regulación.

El nuevo Texto contiene una autorización expresa al Gobierno para que introduzca el régimen de autoliquidación en estos Impuestos, así como para que, esta vez el Ministro de Hacienda, acuerde el empleo obligatorio de efectos timbrados para su exacción.

Reviste especial interés la disposición transitoria tercera p. 3, que contiene las reglas de tributación de las operaciones societarias aplicables hasta que entre en vigor el Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que supone la consiguiente falta de vigencia, por ahora, de los arts. 25 y 26 del nuevo Texto Refundido.

**12. Impuesto sobre la renta de las personas físicas.**

Se modifica el artículo 145 de su Reglamento, fijándose nuevos plazos para la presentación de las declaraciones. Real Decreto 168/1981, de 5 febrero («B.O.E.» de 12 febrero).

El plazo general de presentación de declaraciones será el comprendido entre el 1 de marzo y el 10 de junio. Para los contribuyentes con derecho a devolución el plazo señalado es del día 10 al 30 de junio.

**13. Impuesto sobre la renta de las personas físicas.**

Regula las obligaciones formales de los contribuyentes. Orden 16 febrero 1981 («B.O.E.» del 28 de febrero y 4 de marzo).

Se precisan los límites de renta que determinan la obligación de formular

declaración respecto al ejercicio, así como los requisitos para utilizar la declaración simplificada. Igualmente concreta los plazos de presentación de declaraciones, distinguiendo los supuestos que pueden producirse.

Para el ejercicio 1981 se aprueban los modelos de declaraciones para pagos fraccionados.

#### **14. Gobernadores Civiles.**

Se regula su Estatuto. Real Decreto 3117/1980, de 22 diciembre («B.O.E.» del 2 marzo 1981).

Se regula la situación del Gobernador Civil, «como representante permanente del Gobierno de la Nación en la provincia y eje de todos los servicios civiles periféricos en el territorio de su jurisdicción, ostentando las facultades y competencias que en este Estatuto se le confieren para el cumplimiento de los fines que la Constitución y las leyes atribuyen a la Administración Civil del Estado» (Exposición de Motivos).

Queda derogado el Estatuto de Gobernadores Civiles aprobado por Decreto de 10 octubre 1958 (disp. derogat.).

#### **15. Impuesto sobre la renta de las personas físicas.**

Regula el fraccionamiento de pago del Impuesto correspondiente al ejercicio 1980 y sucesivos. Real Decreto 289/1981, de 27 febrero («B.O.E.» del 2 marzo).

Se concede la posibilidad de fraccionar el pago en dos plazos: uno, al presentar la declaración correspondiente al ejercicio, del 60 por 100 del impuesto; el otro, del 40 por 100 restante, antes del día 10 de noviembre de cada año.

Este régimen de fraccionamiento se autorizó por el Real Decreto 494/1980, de 7 marzo, para las cuotas del año 1979, aunque con fechas de pago distintas.

#### **16. Impuesto sobre la Renta y Patrimonio de las Personas Físicas.**

Real Decreto-ley 5/1981, de 13 marzo («B.O.E.» del 31).

Deja en suspenso la publicación de las bases y cuotas declaradas e ingresadas por estos Impuestos, como medida provisional, hasta que se tramite el proyecto de Ley, referente a este tema, presentado por el Gobierno a las Cortes.

En consecuencia se suspende la aplicación de los artículos 48 de la Ley 50/1977, de 14 noviembre, sobre medidas urgentes para la Reforma Fiscal y 40 de la Ley 44/1978, de 8 septiembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.