

Los arrendamientos rústicos con renta actualizada

JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. De la reforma agraria a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos.—2. El contenido y las finalidades de la Ley de Arrendamientos Rústicos.—3. La renta en los contratos de arrendamientos rústicos.—4. Las cláusulas de actualización de la renta según la Ley de Arrendamientos Rústicos.

1. DE LA REFORMA AGRARIA A LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

La vigente Ley 83, de 31 de diciembre de 1980, de arrendamientos rústicos (1), constituye una contribución importante y una pieza fundamental que se añade al viejo problema de la reforma agraria española.

La reforma agraria española antecedente, desde las colonizaciones del rey Carlos III (2), las leyes decimonónicas y desamortizadoras de Mendizábal (3), la legislación agraria de signo distributivo y modificador de la Segunda República (4), hasta el dirigismo normativo del Instituto Nacional de Colonización (5), hay que añadir las normas so-

(1) "Boletín Oficial del Estado", núm. 26, de 30 de enero de 1981.

(2) Cfr. JOVELLANOS, *Informe de la Sociedad Económica de esta Corte Real y Supremo Consejo de Castilla en el expediente de Ley Agraria*. Madrid, 1795; GALINDO GARCÍA, *El espíritu del siglo XVIII y la personalidad de Jovellanos*. Oviedo, 1971.

(3) Cfr. GONZÁLEZ ALONSO, *La nueva Ley Agraria*, Madrid, 1840; ALVAREZ GUERRA, *Proyecto de una Ley Agraria o Código rural*, Madrid, 1841; FERMÍN CABALLERO, *Fomento de la población rural*, Madrid, 1892; CÁRDENAS, *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España*, Madrid, 1870; ESTAPÉ, *Desamortización*, en "Diccionario de Historia de España", Madrid, 1952; PORRES, *La desamortización del siglo XIX en Toledo*, "Provincial de Investigaciones y Estudios Toledanos", Toledo, s. f.

(4) Cfr. AZPEITIA, *El Proyecto de Ley de Reforma Agraria*, Madrid, 1931; DÍAZ DEL MORAL, *La reforma agraria*, Discurso ante las Cortes, Madrid, 1932; MADRID, *Constitución agraria de España*, Madrid, 1933; DE LA RICA y ARENAL, *Hacia un nuevo Derecho: un quinquenio de legislación agraria*, en "Boletín del Instituto de Reforma Agraria", 48 (junio, 1936), ps. 322 ss.

(5) V. Ley de Colonización de Grandes Zonas, de 26 diciembre 1939; Ley de Colonización de Interés Local, de 25 diciembre 1940; Ley de Colonización y Distribución de la Propiedad de grandes Zonas Regables, de 21 abril 1949; Ley de Expropiación de Fincas Rústicas declaradas de

bre concentración parcelaria y de arrendamientos rústicos (6) y, ahora, esta nueva Ley para regular las relaciones jurídicas por las que se hace la cesión y el uso de la tierra cultivable.

Con la publicación de esta nueva Ley, su primer objetivo es el de concretar, garantizar y proteger el *status* jurídico del arrendamiento rústico, el que se logre una normativa idónea para los actuales «profesionales de la agricultura» (individuales o institucionales); pero, además de esta concreta finalidad actualizadora no podía faltar una inmediata respuesta político-social más generalizada, que responde al afán demócrata y tecnócrata de nuestros días: el llevar a cabo un compromiso entre una reforma agraria integral (7) o el lograr parcial y técnicamente unos determinados resultados en la redistribución de la titulación para los cultivadores de la tierra.

El legislador español, por la vía del compromiso político y por la voluntad mayoritaria del texto votado, consigue actualizar y encauzar una de las relaciones contractuales más controvertida en las ideologías contemporáneas para la explotación de las tierras dentro de la economía de un país. Después de las experiencias de otros pueblos, donde la colectivización del suelo suprime el cauce del contrato de arrendamiento rústico, sin que, por lo demás, se hayan recogido mejores frutos de bienestar social y rentabilidad económica que allí donde se individualiza y se asienta libremente el empresario agrícola (8), el lograr un *status* legal para el agricultor es tan importante, humana y socialmente, como conseguir la multiplicación de los puestos de trabajo, el

Interés Social, de 27 abril 1946; Ley sobre Fincas Manifiestamente Mejorables, de 3 diciembre 1953; Ley sobre Unidades Mínimas de Cultivo, de 15 julio 1954; Explotaciones Familiares Mínimas (Orden de 27 mayo 1958); Ley sobre Permuta Forzosa de Fincas Rústicas, de 11 mayo 1959; Ley de Fincas Mejorables, de 14 abril 1962; Decreto de 2 enero 1964 sobre Ordenación Rural; Decreto 11 septiembre 1964 sobre Zonas de preferente localización industrial agraria; Decreto-ley de 3 octubre 1966, sobre beneficios a sociedades agrarias constituidas por concentración de explotaciones; Ley de 27 julio 1968 sobre Ordenación Rural; Ordenanza del trabajo en el campo, de 2 octubre 1969 y 1 julio 1975; Orden de 4 enero 1979, por la que el IRYDA asume funciones de la Obra Sindical de Colonización. Cfr. CAMPS ARBOIX, *La propiedad de la tierra y su función social*, Barcelona, 1953; PERPIÑA, *Corología agrícola y general económica de España*, Madrid, 1958; GARCÍA DE ANDOÁIN, *Fases de la política agraria española*, en "Revista de Información Comercial", 340 (diciembre 1961), pp. 141 ss.; ZORRILLA, *Introducción a la economía agrícola española*, Madrid, 1960; DE LOS MOZOS, *Estudios de Derecho agrario*, Madrid, 1972. Para una crítica sobre este período, ORTEGA CANTERO, *Política agraria y dominación del espacio*, Madrid, 1979.

(6) Quedan derogadas las Leyes de 15 de marzo de 1935, 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942, 18 de marzo de 1944, 18 de diciembre de 1946, 17 de julio de 1953 y 15 de julio de 1954, así como sus Reglamentos y cuantas se opongan a la presente Ley (Disposición Final de la LAR de 1980).

(7) Cfr. BALLARÍN, *Principios generales de la reforma agraria integral*, en "Revista de Estudios Agro-Sociales", 52 (1963), pp. 476 ss.; MÉNDEZ HERNÁNDEZ, *Problemática jurídica de las reformas agrarias integrales*, Madrid, 1971.

(8) Varios, *La evolución del campesinado. La agricultura en el desarrollo capitalista*. Recapitulado por ETXEZARRETA, Madrid, 1979.

aumento de la productividad de la renta agraria o contar con las modalidades más idóneas para obtener una óptima organización. En España, una vez establecidos unos equitativos derechos y obligaciones para las partes contratantes y dispuestos a pasar a una fase organizativa del ámbito agrario, había de precederle, sin duda, esta base normativa de concretar nítidamente el alcance de las relaciones jurídicas entre los titulares y los cultivadores del suelo, ya que ahora se hace cada vez más necesario conjugar el interés particular de ambas partes dentro de una economía de libre cambio, así como el interés común y público.

A pesar de los defectos estructurales que históricamente ha tenido el agro español y que continúa padeciendo (9), sin embargo, su política agraria actual no tiene por qué ser necesariamente planteada en términos revolucionarios de reparto y redistribución de las tierras, posición simplista, a superar mediante un conjunto de medios organizativos para la producción agrícola, tanto a nivel local, regional como internacional (10).

Una vez dignificado el simple labrador de antaño como un «profesional de la agricultura», y al serle reconocidos unos exclusivos derechos y obligaciones para llevar una empresa agraria (11), individual o asociacionalmente, proveyéndole de los medios económicos necesarios, quienes carezcan de esa titularidad se verán desposeídos de razones materiales como legales para mantener un exclusivo derecho de dominio sobre las fincas, como no sea el útil e inmediato en el ejercicio y tarea de la producción.

Actualmente, la legitimación del régimen de la propiedad de las fincas agrícolas, forestales y ganaderas se basa en un imperativo legislativo que excluye la pasividad en una explotación agraria a la usanza de los viejos «latifundios» (12); de aquí que el trabajo de la tierra no se convierta en una necesidad insoslayable, sino en una opción más idónea para quienes han de cultivarla y obtener sus frutos. La imposición fiscal y arancelaria para quienes hacen de la tierra una exclusiva titularidad de dominio sin finalidad productiva, resulta actualmente uno de los medios indirectos y más eficaces para lograr su cesión en arrendamiento y aparcería, sin necesidad de que se produzcan otros cambios violentos de manos o procedimientos de incautación que tan nefasto recuerdo y resultados han dejado en la historia inme-

(9) Cfr. MARTÍN COBO, *De la propiedad señorial a la empresa agrícola*, en "Revista de Estudios Agro-Sociales", 31 (1960), pp. 111 ss.; MOXÓ, *La disolución del régimen señorial en España*, Madrid, 1965.

(10) I.C.S., *Orientaciones de la política agraria española ante una integración en el Mercado Común*, Madrid, 1961; LARA NIETO, *Algunas reflexiones sobre la agricultura española, la industrialización y nuestra incorporación a Europa*, en "Boletín Informativo del Instituto de Ingenieros Civiles de España", 51 (1961), pp. 28 ss.

(11) Cfr. FENOLLAR, *La formación de la agroindustria en España*, Madrid, 1978.

(12) Según recuerda con precisión CAPELO, *Fundamentos del desarrollo de Andalucía*, Madrid, 1963, p. 210, el «latifundio» no es solamente una finca rústica de gran extensión, sino que se caracteriza por una explotación extensiva con insuficiente empleo de capital.

diata de nuestra desamortización eclesiástica y civil (13). Ahora bien, si hemos de sacar al pequeño o mediano productor agrícola de la de pauperación y el atraso, habrá que habilitar realmente una serie de facilidades crediticias posibles para la capitalización de su producción (14); de poco valdría contar con un *status* jurídico modélico de agricultor, pero teórico, sin los medios materiales y financieros necesarios para el logro de su empresa; la falta crónica de crédito en el ámbito agrario español es la consecuencia actual en que se encuentran nuestros agricultores. Por tanto, esta necesidad financiera, así como una política de precios (15), son necesidades urgentes para nuestro campo, del mismo modo que para los demás derechos establecidos constitucionalmente, los cuales siempre han carecido de esta necesaria base patrimonial, si realmente han de ser posibilizados y ejercitados. Apenas se avanzará en nuestro agro si no se ponen a su disposición los medios crediticios necesarios, tal como otros países han llevado a cabo con sus «planes verdes» de un modo práctico y tangible.

2.—EL CONTENIDO Y LAS FINALIDADES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

La actual Ley de Arrendamientos Rústicos no constituye exclusivamente un ordenamiento jurídico para regular la relación contractual de los bienes inmuebles del agro; tanto por su contenido, como por sus finalidades, puede decirse que contiene fundamentalmente dos aspectos bien definidos: a) el que se refiere a su aspecto institucional o social; b) el dedicado concretamente a las relaciones contractuales.

a) El aspecto institucional o social de la nueva Ley no queda referido solamente a la explotación de una o varias fincas en cuanto a su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal de un modo individual o asociadamente, sino que establece las formas de acceso a la propiedad (Capítulo IX del Título I y Capítulo VIII del Título II) mediante los derechos de tanteo y retracto (artículos 86 y ss.), así como por la transformación forzosa de los arrendamientos anteriores al Código civil en un derecho de propiedad (artículo 98) y, también, la de los arrendamientos concertados con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, en los que se hubiere perdido memoria del tiempo en que se concertaron cuando el cultivador sea personal (Disposición Transitoria tercera); igualmente, los celebrados con anterioridad al mes de agosto de 1942, cuya renta no fuese superior a cuarenta quintales métricos de trigo y la finca venga siendo cultivada personalmente por

(13) Cfr. ZORRILLA, *Desarrollo económico y agricultura*, en "Información Comercial Española", 340 (Diciembre 1961), p. 137.

(14) Cfr. ORTEGA ROSALES, *Posibilidades de capitalización de la empresa agraria española*, en "De Economía", 69 (enero-marzo 1961), p. 16; TARRAFETA, *La capitalización de la agricultura española (1962-1975)*, Madrid, 1979.

(15) Cfr. GÓMEZ ORBANEJA y CHECCI LANG, *La agricultura española, irrezagada o descarriada? Un estudio de la política de precios agrarios y sus efectos sobre la producción agraria española*, Madrid, 1980.

el arrendatario (artículo 99). También accederán a la propiedad los aparceros mediante los derechos de tanteo y retracto (artículo 118).

Otras modalidades de asentamiento social o de adscripción de la tierra al que la trabaja son las establecidas para el arrendamiento parciario y su conversión en arrendamiento ordinario (artículo 101, apartado 6) y la conversión de la aparcería en arrendamiento (artículo 119). Por último, cabe una expropiación forzosa al arrendador de su derecho a recuperar la finca cuando concurren causas justificadas de utilidad pública o interés social, si bien mediante el pago de un precio justo, determinado conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa (artículo 30).

Otro de los aspectos sociales más significativos que viene a proclamar esta Ley y que, sin duda, enaltece a quienes encuadra como «profesionales de la agricultura», es a aquellas personas a las que reserva de un modo exclusivo la categoría de «arrendatarios» de fincas rústicas; de este modo resulta suprimida la explotación encubierta del trabajo agrícola a través del arrendamiento ya que la propia Ley se encarga de cualificarlos por su dedicación, identificándolos cuando «se dediquen o vayan a dedicarse» de «manera preferente a las actividades de carácter agrario», o cuando la persona «se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación» (artículo 15). Por tanto, se caracterizan como «profesionales de la agricultura», además de las personas naturales en plenitud de sus derechos civiles las personas jurídicas que tengan la modalidad de cooperativas, sociedades, sindicatos, cámaras, entidades públicas, organismos autónomos y, muy particularmente, el «Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario» (IRYDA).

El IRYDA, así como los organismos similares de las Comunidades Autónomas, y las «Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos» (artículo 121) son reconocidos por la Ley como el cauce institucional y administrativo entre los particulares y la Administración Central (Ministerio de Agricultura) o respecto de la Administración de Justicia (Jueces y Tribunales); su actuación previa por «autorización» o por «avenencia» resultarán una manera de que vengan controladas las finalidades institucionales de los profesionales de la agricultura y del interés común y social del agro.

b) En cuanto se refiere al aspecto específicamente contractual de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, hay que destacar, en primer lugar, la superación de la vieja dogmática jurídica y la actual dimensión social del ejercicio de los derechos, al comenzar por abarcar «todos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas para el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de un precio o renta».

Sin embargo, esta cesión temporal no viene configurada conforme a una plena autonomía de la voluntad de las partes, puesto que se exige una duración mínima de seis años, más el derecho de prórroga del arrendatario a una continuación por otros seis años más, así como a unas prórrogas sucesivas, de tres años cada una, hasta completar los quince años (artículo 25), alcanzando, pues, la duración total del

arriendo los veintiún años; hasta pasados estos años no se extinguirá el contrato, aunque pueda recuperarse la finca por otras causas (artículo 25, 3); ahora bien, si se trata de «contratos de larga duración», que son los contratados desde un principio, al menos por dieciocho años (artículo 28), al terminar el plazo pactado, el arrendador podrá recuperar la finca sin sujeción a ningún requisito (artículo 28).

En principio, si bien toda cesión temporal de una o varias fincas constituye un contrato de arrendamiento (artículo 1.º), sin que importe la denominación dada por las partes (artículo 2.º), se excepcionan una serie de modalidades (plantación y aprovechamiento de viñas, naranjo, olivar, etc.) (artículo 4.º), así como los contratos de recolección de cosechas o de realización de alguna faena agrícola por separado (artículo 5.º) y otros varios determinados específicamente (entre parientes, de temporada, rastrojeras, caza, etc.) (artículo 6.º y 7.º).

A pesar de declarar que los contratos de arrendamiento rústico podrán convenirse con libertad de forma, será necesario que se hagan por escrito sujetándose al otorgamiento de un «contrato-tipo» (artículos 20 y 21), que podrá elevarse a escritura pública a instancia de cualquiera de las partes (artículo 23).

De este modo, la autonomía de las partes queda reducida dentro de un margen dispuesto por la Ley y no se podrán incorporar al contrato los pactos y condiciones particulares que sean contrarios a lo dispuesto en ella (artículo 20, *in fine*); serán nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen las normas de la presente Ley en perjuicio del arrendatario, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice (artículos 9 y 10). También serán nulos los actos realizados en fraude de esta Ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir (artículo 8.º).

Los derechos del arrendatario son irrenunciables y sólo cabe su renuncia en documento público desde el momento en que puedan ser ejercitados (artículo 11); en cambio, el arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca, salvo ciertas excepciones (artículo 71), constituyendo causa de desahucio y de nulidad del contrato (artículo 70).

Los dos aspectos examinados en la Ley de Arrendamientos Rústicos, el institucional o social y el meramente contractual, nos dan la medida del gran alcance que se quiere instrumentar para el uso y aprovechamiento de la tierra conforme con las técnicas de la producción y del bienestar social de las personas que a ella se dedican.

En este nuevo ordenamiento, dentro de su cauce legal se trata de compaginar el respeto de los derechos y obligaciones de ambas partes, reconduciendo el contrato de arrendamiento rústico a su función instrumental para el ejercicio de una empresa agraria mediante la consecución del equilibrio de sus prestaciones; se trata de realizar no sólo una justicia distributiva, sino de conseguir que, a través de su precio o renta, se realice una justicia conmutativa mediante su equitativa actualización. A este respecto, es necesario hacer su examen concreto en la actual disposición legislativa.

3. LA RENTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RUSTICO

En todos los contratos de arrendamiento rústico, mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, se hace a cambio de un precio o renta.

En la nueva Ley, este precio o renta se fijará en «dinero» (artículo 31, 1): si, no obstante, se fijase en especie, será válido, aunque cualquiera de las partes podrá exigir la conversión de la renta en dinero, conforme a los criterios establecidos en el artículo 38 (artículo 31,2).

La renta se pagará por años en la fecha pactada y, en su defecto, con arreglo a la costumbre del lugar (artículo 32, 1). También, cuando el precio o renta consista en una «cantidad alzada» para todo el tiempo del arrendamiento (artículo 2.º, 3.º), se dividirá por la duración pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada anualmente como renta a los solos efectos de establecer el momento del pago (artículo 32, 2). Queda prohibido el pago anticipado de rentas por más de un año (artículo 33).

La cuantía del precio o renta será la que estipulen las partes, sin perjuicio de lo que establece la Ley en cuanto a su actualización y revisión (artículo 31, 1) o, en defecto de acuerdo entre las partes (artículo 121, 4, a). En principio, pues, la autonomía de la voluntad de las partes es plena para decidir inicialmente la cuantía del equivalente pecuniario correspondiente a la cesión del uso y aprovechamiento que se hace de la finca o fincas rústicas. No obstante, transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes ya podrá pedir la «revisión» de la renta por ser ésta superior o inferior a la usual del lugar para fincas análogas (artículo 40). De este modo, se introduce por la Ley un criterio moderador y de equidad que tiende a evitar los abusos y especulaciones del arrendador en cuanto al exceso de cuantía de la renta; además, cualquiera de las partes podrá solicitar «revisión extraordinaria» de la renta, o participación (caso de la aparcería) por haber cambiado las circunstancias que influyeron en su determinación, dando lugar a una lesión superior al 15 por 100 de la renta justa (artículo 43). Aunque, al igual que en el artículo anterior, esta facultad sea concedida a ambas partes, preferentemente viene a cubrir los riesgos que han de sufrir el arrendador y el arrendatario cuando se vean afectados por las alteraciones monetarias.

Cuando se trata de casos fortuitos o de fuerza mayor por riesgos extraordinariamente no asegurables, en que se perdiere antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca, procederá la reducción e, incluso, la exoneración de la renta, en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, teniéndose en cuenta al estimarlos, la indemnización recibida y, en su caso, la repercusión a que se refiere el artículo 36 (artículo 44). También, cualquier menoscabo o deterioro de la finca que disminuya su productividad, aunque esté causado por obra permitida o impuesta al arrendador por la Ley,

dará derecho al arrendatario para la reducción de la renta en proporción a la disminución y durante el tiempo que dure ésta, salvo en el caso de que el menoscabo o deterioro sea imputable a culpa o negligencia del arrendatario (artículo 46). La reducción de la renta, según la Ley, puede darse en otros casos, como al realizarse obras (artículo 54, 1) o, durante la realización de mejoras (artículo 58, 1), por la transformación de los cultivos (artículo 59, d) o, por la pérdida parcial de la finca (artículo 82, 1 y 83, 5).

Además, se establece el «derecho a elevar la renta» por el arrendador por la mayor productividad o rentabilidad conseguida con las obras realizadas, de acuerdo con la autorización del IRYDA (artículo 58, 2), así como el «derecho a una nueva renta» (artículo 58, 2 y 59, 1 y 121, 4, b).

El pago de la renta se verificará en el lugar y forma pactados y, en su defecto, en la morada o casa del arrendatario (artículo 34). Queda prohibido el pago anticipado de las rentas por más de un año (artículo 33). Todas las cantidades que hubiere de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión. El impago de tales cantidades equivaldría al impago de la renta. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador (artículo 35).

La novedad de esta Ley de Arrendamientos Rústicos es que las partes puedan pactar «cláusulas de actualización de la renta» o solicitar del Juez que se añadan al contrato (artículos 38 y siguientes). Examinemos, pues, sus modalidades y requisitos de admisión.

4. LAS CLAUSULAS DE ACTUALIZACION DE LA RENTA SEGUN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

La legislación antecedente había tomado muy en cuenta la necesidad de que el arrendador percibiese una renta justa y actualizada, debido a dos fundamentos, principalmente: a) En compensación al proteccionismo especial que dedicaba al agricultor, al concederle el beneficio de la prórroga contractual, justificada, en parte, por un aspecto social de asentamiento en la tierra de los cultivadores, así como la obtención de una rentabilidad pública en cuanto a los intereses de la economía nacional. b) Como el medio de lograr la conmutabilidad y equivalencia de las prestaciones del contrato de arrendamiento, respecto al arrendador, para lo cual, la cuantía de la renta se pagaría cada año según el valor de los quintales métricos de trigo, convenidos por las partes conforme a su precio oficial, si bien en dinero.

De esta manera, ante las alteraciones monetarias, el legislador antecedente preveía el riesgo y su daño patrimonial sucesivo en el tiempo, de acuerdo con la naturaleza de tracto sucesivo que el arrendamiento muestra al hacerse prorrogable forzosamente en beneficio del arrendatario. La solución legislativa anterior, ante la inflación, trataba de eliminar el daño de la devaluación y de la depreciación de nuestra mo-

neda mediante la técnica jurídica y económica de la «indexation», o estabilización a «números índices», según había elaborado preferentemente la doctrina francesa (16) y que entonces se iniciaba entre nosotros (17). De este modo, la cuantía de la renta en dinero debía ser obtenida en cada anualidad, por referencia a un índice, en nuestro caso el «trigo», por cuya unidad de medida, el quintal métrico, se cuantificaba la renta debida; de esta manera, el legislador no había hecho más que convertir de un modo imperativo una simple deuda pecuniaria en una deuda de valor (18).

La Ley actual, aun manteniendo el mismo criterio de lograr una renta justa y de obtenerla a través de una «indiciación», cambia el carácter de la naturaleza imperativa de la norma (artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1942) por otra potestativa o facultativa configurada como «cláusula de actualización», al ser «acordada por las partes» (artículo 38, 1), o bien, porque «cualquiera de las partes podrá en defecto de acuerdo, solicitar al Juez que añada al contrato la cláusula de actualización que corresponda» (artículo 39).

De este modo, tanto la actualización voluntaria de la renta, como esta otra nueva actualización judicial de la misma, añadida a instancia de cualquiera de las partes, son dos modalidades habilitadas y reconocidas por la nueva Ley con la finalidad de que la renta fijada «en dinero» o «en metálico» (artículos 31, 1 y 101, 6), se mantenga con un poder adquisitivo conmutativo y equivalente en los años sucesivos de su vigencia. Igualmente sucederá para la renta fijada «en especie» por las partes (artículos 31, 2 y 101, 6), puesto que el contrato será válido, pudiendo exigir la conversión de la renta a dinero cualquiera de las partes, conforme a los criterios establecidos en el artículo 38. Estos criterios son los referentes a que la «especie pactada» tendrá que pertenecer a los productos agrícolas en general, o de alguno o algunos de los productos principales de que sea susceptible la finca, atendidas sus características y la costumbre de la tierra (artículo 38, 1). Del mismo modo, tratándose de fincas cuyos principales productos

(16) Cfr. VASSEUR, *Le droit des clauses monétaires et les enseignements de économie politique*, en "Revue Trimestrielle de Droit Civil", 51 (1952), pp. 431 ss.; PEDAMON, *Le régime contemporaine des clauses monétaires*, en "Recueil Dalloz" (1958), pp. 101 ss.; TOULEMON, *Les étapes de la jurisprudence en matière d'échelle mobile*, en "Revue Trimestrielle de Droit Commercial", XI-4 (1958), pp. 697 ss.; DUCET, *L'indexation*, Paris, 1965; LALL, *L'indexation: un remède à l'inflation*, en "Finances et Développement", 6 (junio 1969) pp. 10 ss.; FAU y DEBEAURAIN, *L'indexation des contrats*, Paris, 1971; LANGDOW, "Indexation" o cómo convivir con la depreciación monetaria, en "Banca Española", 37 (1974), pp. 9 ss.

(17) Cfr. PELAYO HORE, *Cláusulas de estabilización*, en "Anales de la Academia Matritense del Notariado", II (1946), pp. 39 ss.; ROCA SASTRE y PUIG BRUTAU, *Cláusulas de estabilización*, en "Estudios de Derecho Privado", I (1948), pp. 251 ss.; CERRILLO QUÍLEZ, *La renta. II. Cláusula pago oro en el arrendamiento urbano*, Barcelona, s. a.; BONET CORREA, *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1 (1955), pp. 89 ss.

(18) Cfr. BONET CORREA, *Las deudas de dinero*, Madrid, 1981, páginas 301 ss.

sean ganaderos, la actualización de la renta podrá referirse al índice compuesto por «alguno o algunos de sus productos» (artículo 38, 2).

La actualización de la renta, pues, se llevará a cabo cada anualidad, refiriéndose al último índice anual de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura para los «productos agrícolas en general», o de alguno o algunos de los «productos principales» de la finca (artículo 38, 1). En cambio, salvo pacto escrito en contrario, no habrá lugar a la actualización de la renta, sin perjuicio de la revisión que en su caso fuera procedente, cuando el precio se fije en una «cantidad alzada» para todo el tiempo del arrendamiento (artículo 38, 3 y 32).

En cuanto a los contratos que no contengan una cláusula de actualización de la renta, según queda visto, cualquiera de las partes podrá solicitar del Juez que se incluya en ellos (artículo 39); ahora bien, para resolver las cuestiones a que da lugar la actualización de la renta, previamente, podrá haber un intento de avenencia entre las partes para incluir una cláusula de actualización en el contrato acudiendo a las «Juntas Arbitrales» (artículo 121, a).

En todo caso, el Juez o Tribunal tendrán atribución plena para determinar la renta justa en cada caso y mandar incluir en el contrato una cláusula de actualización de la renta en aquellos contratos que carezcan de la misma, sin que la solicitud de aumento impida pronunciar fallo rebajando la renta o lo solicitado sobre el particular y, viceversa, no siendo preciso que el demandado haga uso de la reconvencción (artículo 131, b).

Además, en los pleitos a que se refiere el artículo 39, entablados para que el Juez añada al contrato de arrendamiento rústico la cláusula de actualización, si el arrendatario se opusiere a su existencia será condenado en costas y si se opusiere en cuanto al módulo para fijar la renta o su cuantía, se hará pronunciamiento sobre costas, pudiendo serle impuestas al demandante o demandado según la apreciación de la buena o mala fe del litigante (artículo 134, 5).

En este conjunto de disposiciones dadas para la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento rústico, el legislador no sólo reconoce la existencia de las alteraciones monetarias actuales, sino, también, el daño patrimonial concreto que originan en cada pago sucesivo de la renta, por lo que permite a las partes, mediante sus pactos de actualización, neutralizarlo, bien por la previsión convencional anticipada, o ya por la vía judicial posterior, rogada, si bien los índices económicos elegidos para actualizar la cuantía de la renta habrán de concretarse a los «principales productos» de que sea susceptible la finca «agrícola» o «ganadera», atendidas sus características y la costumbre de la tierra. En el futuro este será el punto más conflictivo, el de la elección del índice, ya que las partes tratarán de buscar el de más alto precio entre los posibles; también la Administración o el Instituto Nacional de Estadística podrán elaborar unos índices indicativos de los productos agrarios más fundamentales, lo que facilitará su empleo y difusión.