

Mayo 67-68
613

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Al tomar contacto con el campo en futuras Campañas, nos encontraremos ante la situación de que gran parte de las tierras cultivadas en España, lo son en régimen de arrendamiento y aparcería, lo cual supone una serie de problemas y un régimen jurídico de los que trataremos de dar una resumida idea a continuación:

Se incluyen en la categoría de arrendamientos rústicos los actos o contratos por los que, voluntaria y temporalmente, una parte ceda a otra el disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos, mediante precio, cánon o renta, ya sea en metálico, ya en especie o en ambos casos a la vez, y con el fin de dedicarla a la exploración agrícola o ganadera. (Definición de finca rústica: véase art. 2 del Reglamento de 29-abril-1959. Se exceptúan de esta Reglamentación los contratos de arrendamiento entre ascendientes y descendientes por consanguinidad, afinidad o adopción; id. los colaterales de 2º grado).

Datos estructurales de la realidad española

Partiendo de la superficie total de España, 50 millones de Ha., se puede hacer una primera división en:

- a) Superficie forestal y de pastos, que supone el 51%
- b) Tierras de cultivo, con el 41%
- c) Tierras improductivas, el 8%

Pues bien, más de la mitad de las tierras cultivadas se explotan en régimen de arrendamiento y aparcería; ello supone el 25% de la extensión total española.

En un estudio sobre este tema, se pone de relieve la influencia que tiene el clima en la proporción entre los sistemas de explotación directa, aparcería y arrendamiento, debido a que fija en gran parte el riesgo económico. Así en las zonas húmedas, un 11% en aparcería y un 18% en arrendamiento, mientras que en las zonas secas la aparcería alcanzaba un 41%, pues el propietario tendía a compartir el riesgo con el aparcerero, y el arrendamiento se mantenía aproximadamente constante.

La situación actual, en la que 12'6 millones de Ha. no las explotan sus propietarios, presenta grandes inconvenientes: se debería tender a la explotación directa, pues a pesar de la protección que la ley concede a los arrendatarios y aparcereros, éstos no encuentran incentivos suficientes para invertir y mejorar las fincas, pensando que tal vez el año próximo ya no cultivarán la misma tierra y por tanto procuran únicamente sacar el máximo beneficio sin gastar en mejoras.

Hay que hacer notar que las extensiones de latifundio tienden a desembocar en este tipo de regímenes, especialmente en la aparcería, con la consecuente secuela de absentismo.

...

En resumen, sería necesario montar un sistema efectivo de transferencia de tierras de los propietarios plenamente ausentistas los cultivadores directos; esta necesidad se acentúa en el caso de la aparcería en que son mayores las posibilidades de explotación del aparcerero por el propietario, dado que el aparcerero está legalmente mucho menos protegido que determinados tipos de arrendatarios. Mediante dicho sistema, los arrendatarios, aparceros y asimilados que llevasen más de un cierto número de años explotando determinadas tierras, deberían tener opción para acceder inmediatamente a la propiedad de las mismas. La fórmula propuesta en el primer Plan de Desarrollo resultaría lenta y costosa. Hasta ahora la Ley de Fincas Mejorables no ha pasado de ser una ley de adorno, por lo que las reformas que tratan de conseguir las autoridades oficiales en la agricultura son solamente técnicas.

Parece ser que el 2º Plan de Desarrollo tampoco va a abordar a fondo la actual distribución de la propiedad rústica como demuestra el siguiente texto del capítulo dedicado a la Política Agraria: "Se perfeccionará la actual legislación sobre arrendamientos a fin de que: a) se garantice al arrendatario la compensación debida por mejoras y en general, unas mayores facultades de disposición de la explotación agraria que lleve en arriendo".

Una de las desventajas de la actual legislación sobre arrendamientos, es el problema relacionado con las Agrupaciones Sindicales de Agricultores. Al no haber una legislación que proteja directamente estas asociaciones, el rentero o colono que desee entrar en la Agrupación, si explota sus tierras en régimen de arrendamiento, necesita el permiso escrito del arrendador, pues en caso contrario podría ser desahuciado al considerarse como subarriendo, que, como ya se indicará más adelante, está prohibido por el Reglamento de Arrendamientos Rústicos.

Régimen jurídico

Destaquemos algunas notas generales de la legislación de arrendamientos:

- a) El arrendador ha de tener el título de propietario, usufructuario, o cualquier otro que le faculte para disponer del disfrute de la finca.
- b) Se fijará la renta al arbitrio de las partes, pero estipulada en determinadas cantidades de trigo.
- c) Exención del pago de impuesto de derechos reales, excepto cuando el contrato esté formalizado en escritura pública.
- d) Exención del pago de impuesto de Timbre, cuando la renta sea menor de 5 Qm. de trigo.
- e) Queda prohibido el subarriendo y la cesión total o parcial de aprovechamientos principales, si no la consiente expresamente el arrendador, así como la cesión en aparcería.

- f) En caso de cesión de aprovechamientos secundarios, la renta procedente de ésta, más la renta del aprovechamiento principal, habrá de ser menor que la renta total de la finca.
- g) No se estimarán arrendamientos ni subarrendos los contratos con vigencia menor de un año para sembrar o mejorar barbechos.
- h) En determinados casos fortuitos no asegurables, la renta puede ser disminuída o condonada previo informe de la Sección Agrónomica Provincial.
- i) Posibilidad del arrendador de percibir los incrementos de renta en concepto de repercusión.
- j) Duración:
- Fincas agrícolas.
- 1) Renta igual o mayor de 5.000,- pesetas, duración mínima: 6 años.
- 2) Renta menor de 5.000,- pesetas. duración mínima- 3 años.
- Fincas ganaderas.
- Duración mínima: 3 años (sin derecho a prórroga).
- k) Prórrogas:

Fincas agrícolas.

- Caso 1) el arrendatario tendrá derecho a prorrogar el contrato por propia voluntad, por un período de 6 años.
- Caso 2) derecho a prórrogas sucesivas durante 15 años.

Excepción:

Que el arrendador se proponga cultivar y explotar directamente la finca. (Caso 2): - después de los 6 primeros años).

Que el arrendador quiera realizar instalaciones industriales, edificios, introducir nuevos cultivos o aprovechamientos forestales más beneficios para la economía nacional. Es necesaria declaración del Ministerio de Agricultura e indemnización del arrendatario.

- 1) Las obras y reparaciones para mantenimiento en uso de la finca, correrán a cargo del arrendador.
- 2) Además de los contratos individuales, existen los de:

Arrendamientos colectivos

Son los otorgados a favor de los Sindicatos Agrícolas, - Asociaciones de Campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios, con el fin de constituir explotaciones agrícolas, pecuarias o forestales en común, y aplicar los beneficios que se obten

gan conforme a los pactos que los socios establezcan. Estos contratos deberán ser aprobados por las Jefaturas Agronómicas o Forestales, las cuales inspeccionarán durante su vigencia las labores que efectuasen las asociaciones arrendatarias a los fines técnico-agronómicos. (Registro especial del INC).

Estas asociaciones podrán federarse y tendrán derecho preferente para arrendar fincas del Patrimonio Rústico Municipal, de la Hacienda Pública o del Estado.

Aparcerías

Se entiende por aparcería el contrato mediante el cual el titular o titulares de una finca rústica, ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquella o de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente, en proporción a sus respectivas aportaciones. (Notese el carácter aleatorio de estos contratos).

El cedente de la tierra tendrá la consideración de cultivador directo cuando, además, participe cada año en el capital de explotación en proporción mínima equivalente al 20 % de la renta anual de la finca. Si la proporción en la distribución de los productos varía en más de un 15%, será necesaria una revisión del contrato.

Arrendamientos protegidos

Son aquellos en que la renta anual se regula por una cantidad de trigo que no exceda de 40 Qm., y además el cultivo se realiza por el arrendatario de modo directo y personal. (Se entiende por tal, la no utilización de asalariados salvo circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo y siempre que el número de obradas no sobrepase el 25% del total necesario para el adecuado laboreo de la finca).

El arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato por periodos de tres años hasta un máximo de cuatro, (sin obligación de avisar previamente), salvo que el arrendador decida explotar directamente la finca.

Arrendamientos especialmente protegidos

Los arrendamientos que se hallaren en la situación de protegidos, con contratos anteriores al 1-Agosto-1.942, y que se hallaren subsistentes, se tendrán por prorrogados a partir del 1-October-1.954, en periodos de 6,7,8,9,10,11 ó 12 años, según que la renta el 16-Julio-1.954, sea respectivamente mayor que 30,25,-20,15,10 ó 5 Qm.

Al final el arrendador tendrá opción a conceder una prórroga de 9 años más o a cultivarla directamente.

Posibilidades de acceso a la propiedad

En caso de venta de la finca, el arrendatario puede ejercer el derecho de retracto, en cuyo caso, deberá explotarla directamente durante un plazo de 6 años, (No tendrán ese derecho los arrendatarios propietarios de fincas de más de 100Ha. de secano, o más de 10 de regadío). De idéntico derecho gozan los Grupos Sindicales de Colonización (integrados por la tercera parte, como mínimo, de los colonos de la finca).

En los Arrendamientos especialmente protegidos, el colono que se hallare al corriente del cánón arrendaticio, tendrá, al agotarse el tiempo de la prórroga, el derecho de acceder a la propiedad, siempre que el propietario no quisiera cultivarla directamente y debiendo avisar de su propósito con 6 meses de antelación. No estará facultado el colono para ejercitar dichos derechos cuando se trate de fincas forestales o ganaderas, así como en las adhesionadas en las que el arrendatario solo disfrute del aprovechamiento agrícola y este lo sea de secano. (El derecho de acceso podrá ser enervado por el arrendador, mediante pago de indemnización)

El Gobierno podrá acordar mediante Decreto y a propuesta del Ministerio de Agricultura la expropiación de predios enclavados en zonas cuya concentración parcelaria se considere de utilidad pública. El Instituto Nacional de Colonización adjudicará a los colonos bien esas mismas fincas, o las parcelas resultantes de la concentración que deban sustituirlas.

Las llamadas "tierras de exceso" en las zonas regables de los proyectos de Colonización, se parcelan para distribuir las entre los colonos que lo deseen, siguiendo un orden de preferencia entre:

- 1º.- Arrendatarios y aparceros cultivadores directos de la zona.
- 2º.- Agricultores procedentes de otras comarcas.
- 3º.- Arrendadores, cuando lo soliciten.

En principio los colonos tienen acceso a la tierra en régimen de concesión administrativa, y para adquirir la propiedad han de pagar su valor inicial y los intereses en los plazos que haya determinado el INC. Pero aun cuando se hayan convertido en propietarios, han de mantenerse dentro de un régimen jurídico especial, llevando el Instituto una supervisión general de las explotaciones, para garantizar un mínimo de intensidad en el cultivo y en la producción.

El Arrendamiento y la Concentración Parcelaria

En las zonas destinadas a Concentración Parcelaria, es corriente que gran número de agricultores sean arrendatarios además de propietarios, lo que dificulta la concentración. (Ya se ha hablado antes de la facultad de expropiación del Gobierno en estos casos).

Pero el problema afecta casi más al arrendatario que al propietario, pues aquel no tiene personalidad propia para pedirla ni oponerse a ella y su misma posición de arrendatario puede estar en peligro después de la Concentración, porque al dar lugar - ésta a fincas grandes más rentables, puede despertarse el interés del propietario en cultivar la tierra directamente, negando la - prórroga del arrendamiento.

La Concentración Parcelaria puede adoptar tres soluciones, aunque generalmente solo utiliza la primera de las siguientes:

- 1º.- Trasladar el derecho de arrendamiento a una de las fincas de "reemplazo" adjudicadas al correspondiente propietario.
- 2º.- Expropiar a los propietarios, convirtiendo en tales a los arrendatarios.
- 3º.- Si la Administración tuviese la facultad de imponer a los propietarios arrendatarios distintos de los que tenían, cabría esta tercera solución.

El Arrendatario y la Mutualidad Social Agraria

Según el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, y a través de la Mutualidad Social Agraria, se encuadrarán como mutualistas los arrendatarios, aparceros o medieros que realicen de modo habitual, personal y directo las faenas peculiares de sus correspondientes explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, cuando los ingresos que de ellas obtengan constituyan su medio fundamental de vida; siempre también que el líquido imponible por contribución que corresponda a la explotación, no sea superior a 5.000 ptas. anuales y que no utilice los servicios de otros trabajadores en número superior a 90 jornales al año. Son asimismo mutualistas, en igualdad de condiciones, los familiares hasta el tercer grado.

Conclusión

Después de esta serie de ideas que habrán resultado quizás demasiado "jurídicas", nos podemos ya preguntar cuál debe ser nuestra postura y nuestra actuación ante esta situación que es probable que encontremos en nuestras Campañas. Creemos que lo más interesante para nosotros es el problema de los pequeños arrendatarios y aparceros, de la preocupación que puede suponer para ellos la incertidumbre de si continuarán explorando esas tierras o deberán devolverlas terminado el tiempo del contrato o de la prórroga; de la descapitalización del campo, pues no tiene gran aliciente la compra de maquinaria u otras inversiones que corren el peligro de no poder ser amortizadas a tiempo. Podríamos estudiar en cada caso la posibilidad de que el arrendatario pasara a ser propietario, la mayor o menor oportunidad de posibles Agrupaciones de explotación en común para rehacer nuestra agricultura, etc., etc.

Por otra parte la operatividad de las leyes de arrendamientos agrarios resulta en cierto modo ineficaz, de un lado por los reglamentos y decretos-leyes que la complementan y de otros - por cuanto la mayor parte de los contratos de arrendamiento se es tipulan verbalmente según la costumbre. De esta forma una finca - arrendada hasta conseguir que la renta de la tierra pasando por - varias manos vaya a parar a manos muertas de rentistas propietarios a inversiones en otros sectores y en definitiva lleva a la consiguiente descapitalización de la agricultura.

Se exceptúan de la expropiación las llamadas "fincas - ejemplares", que no son susceptibles de reformas debido a que se consideran "perfectas" o en proceso de serlo. Esto como es lógico lleva a la declaración de fines ejemplares a aquellos que no lo - son tanto.

- - -