

# La fijación de la renta en dinero y la nulidad de los arrendamientos rústicos<sup>(\*)</sup>

NICOLAS PEREZ SERRANO  
Catedrático y Abogado del I. C. de Madrid

SUMARIO: 1) Tesis.—2) El artículo 3.º de la ley de 23 de julio de 1942.—3) La doctrina legal establecida: a) Sentencia de 28 de mayo de 1945; b) Sentencia de 19 de mayo de 1947; c) Sentencia de 10 de noviembre de 1947; ch) Sentencia de 18 de diciembre de 1947; d) Sentencia de 10 de febrero de 1948.—4) Naturaleza de la nulidad decretada.—5) La legislación de arrendamientos como *ius publicum*.—6) La nulidad total es un remedio heroico.—7) Conversión, reconstrucción, etcétera.—8) El problema del arrendador usufructuario.—9) La contratación de arriendos rústicos en la vida jurídica española.—10) Los deberes de la toga.

## 1) Tesis.

El presente trabajo se propone demostrar que la doctrina legal sentada por la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, respecto al artículo 3.º de la ley de 23 de julio de 1942, conduce a gravísimas consecuencias, y va a poner en cuestión las garantías que la legislación de Arrendamientos rústicos ha querido ofrecer a los cultivadores de tierras ajenas, pudiendo incluso brindar amplio margen a habilidades o ardides que frustren la permanencia de los colonos en las fincas respectivas.

En efecto, dicha doctrina legal consiste en estimar que la renta, a partir de la vigencia de la expresada ley, ha de pactarse en trigo; en cuanto se pacta en dinero se incurre en vicio de nulidad insubsanable, por irse contra *ius cogens*, superior a la voluntad de los contratantes; que esa nulidad se comunica a todo el contrato, y que, invocada por una de las partes, obliga a declarar sin validez el arrendamiento, con todas sus consecuencias legales.

---

(\*) Conferencia pronunciada en la Escuela Social de Madrid el día 29 de abril de 1948.

A fin de exponer la materia lo más cumplidamente posible, estudiaremos el artículo 3.º de la mentada ley; expondremos cómo se ha ido formando la doctrina legal sobre ese texto; analizaremos el encuadramiento jurídico de la nulidad acordada, poniendo de relieve la tendencia actual a no aplicar la nulidad sino en casos extremos, así como la posibilidad de otras soluciones en Derecho, y después de aludir al problema del usufructuario arrendador, que juega en uno de los casos contemplados, haremos unas reflexiones finales sobre la realidad práctica española y acerca de nuestra vida forense.

## 2) El artículo 3.º de la ley de 23 de julio de 1942.

Regula diversos supuestos, siempre con un criterio uniforme.

Para los contratos futuros, la renta se fijará *necesariamente* en una determinada cantidad de trigo, libremente convenida; pero su pago se efectuará en dinero de curso legal, con arreglo a la tasa oficial de aquel producto (párrafo primero).

Los contratos existentes, con precio en dinero, y que hayan de subsistir después del año agrícola en curso, se ajustarán a lo preceptuado en el párrafo anterior, para lo cual se reducirá el numerario a quintales métricos de trigo, dividiendo las pesetas por una cifra (50, 67, 84), según la fecha en que la renta se hubiere estipulado (párrafo segundo).

Si las partes no se ponen de acuerdo respecto a la aplicación de este artículo, podrán acudir al Juzgado competente, siguiéndose el procedimiento marcado en la norma tercera de la Disposición transitoria tercera de la ley de 1940 (párrafo tercero).

Estas reglas se aplicarán desde el próximo año agrícola 1942-43, inclusive (párrafo cuarto).

\* \* \*

El precepto aspiraba a remediar una situación de evidente injusticia, ya que se había producido honda disociación entre el valor de los productos del campo y el poder adquisitivo del dinero, por lo cual los propietarios que cobraban la renta en metálico sufrían quebranto indudable. Se quiso, pues, corregir radicalmente para el porvenir esta anomalía, y compensar en cuanto al pasado mediante una acomodación a la nueva técnica, en que se tuviera presente la mayor o menor antigüedad del contrato en vigor. De esta suerte se establecía para el futuro una prudente correlación entre el cereal-tipo y el dinero, ya que las oscilaciones de aquél repercutían en la cuantía de la renta al abonarla en efectivo. Y de otra parte, y para no perpetuar el desequilibrio existente, se operaba automáticamente una revisión de rentas con respecto a los arriendos anteriores cuya merced estuviera pactada en metálico.

La innovación fué bien acogida por la doctrina, toda vez que respetaba el principio de la libertad contractual, huyendo de antiguas recetas, como la fijación oficial de rentas, y, sin embargo, equilibraba las posiciones de arrendador y arrendatario ante el fenómeno de la desva-

lorización de la moneda o del encarecimiento de los productos de la tierra. Ciertamente que la ley dejaba lagunas, como el caso de rentas que vinieran pactadas en especies distintas del trigo. Ciertamente que éste resultaba poco adecuado para servir de módulo en algunos arrendamientos, como los de plataneras, v. gr., en Canarias. Pero en conjunto la medida era justiciera y el mecanismo no resultaba demasiado complejo, pues todo se reducía a que las partes calcularan la renta justa en dinero y la tradujeran luego en unidades de trigo, para estabilizarla así frente a vaivenes del mercado.

Por su parte, la jurisprudencia se ha cuidado de precisar el espíritu a que obedecía, en general, el artículo comentado. Así, por ejemplo, la sentencia de 4 de diciembre de 1945 puntualizó con exacto y justo criterio que tal precepto quiso conjugar el principio de libertad respecto a la estipulación de renta con la idea de lograr la mayor y posible equidad y justicia en la participación de los productos del agro; agregando que el referido precepto, por su carácter imperativo, no consiente interpretación extensiva, sino restrictiva, habiendo de estarse al cumplimiento inexcusable de sus mandatos en todos los supuestos que comprende la regulación impuesta.

Y lo vino a corroborar la sentencia de 5 de marzo de 1946, al decir que la ley de 1942 quiso "eliminar la manifiesta injusticia que representaba el mantener estatificadas las rentas en numerario, cuando el dinero había perdido gran parte de su valor adquisitivo al par que los productos de la tierra alcanzaban notoria elevación, lo cual fué corregido por ese medio".

Esa fué la génesis inspiradora del precepto, y ésa es su órbita peculiar e irrebalsable; los medios que el texto legal adopta son factores instrumentales al servicio de esa finalidad; pero si el precepto quiere cumplirse a ultranza, evitando e fugios, habrá que buscar mecanismo idóneo para que el propósito del legislador prevalezca siempre.

Ahora bien, el problema ha surgido al interpretar el párrafo primero, y sobre todo al justipreciar en Derecho el adverbio de modo "necesariamente" que allí se emplea. ¿Qué carácter tiene ese precepto? ¿Qué alcance habrá de atribuirse a la infracción que se cometa?

No tratan de la cuestión algunas obras, por ejemplo, la de J. GONZALO SOTO, *La nueva Ley de Arrendamientos rústicos* (Aldecoa, Burgos y Madrid, 1942), porque su índole de "exposición práctica" impide al competente autor estudiar la materia. Tampoco se ocupan de ella los señores MARTÍN ARTAJO y FERNÁNDEZ SALCEDO, por ser asimismo de divulgación su meritorio trabajo sobre *Arrendamientos rústicos* (Madrid, 1942).

El señor RODRÍGUEZ JURADO (1) entiende que el precepto tiene carácter imperativo, en tales términos, que si la renta no se fija en la forma señalada, esa cláusula del contrato puede ser nula. Y después de recordar el artículo 1.º de la ley de 1935, consigna que la aludida nu-

---

(1) *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas*, Madrid, 1942, pág. 78.

lidad puede ser tanto más grave cuanto que afecta a la cláusula más fundamental del arrendamiento, hasta el extremo de que en algún caso puede motivar, incluso, la invalidez del contrato. Y por ello aconseja a sus lectores que se atengan a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo para evitar lamentables situaciones.

El señor BELLÓN, cuya autoridad no es necesario ponderar, escribe (2) que el fijar la renta en trigo parece inexcusable, y a renglón seguido se pregunta qué sucederá si el mandato legal se incumple. “¿Qué concepto merecerá el contrato de este género donde, contra lo dispuesto, se fije la renta en otro fruto o en dinero?” Y contesta en estos términos literales: “Sin tiempo para meditar lo conveniente en este punto, aventuro la opinión de que la cláusula contraria a la ley no podrá prevalecer sin acarrear la inexistencia del arrendamiento, que podría entenderse nulo en esa estipulación y confirmable sustituyéndola por la legal fijación rentista.”

Frente a estas dos opiniones, y para no multiplicar las citas, transcribiremos la que en sentido opuesto, y con razonamiento muy aquilataado, formula el señor GARCÍA ROYO (3), que después de afirmar la autonomía de las partes para convenir la renta, dice lo siguiente:

“Aquella omnimoda libertad sólo tiene una traba meramente formal; la renta se ha de fijar “necesariamente” en determinada cantidad de trigo. Por tanto, los contratantes procurarán cumplir este ritual precepto para evitarse enojosos incidentes motivados por la infracción de las prescripciones contenidas en el apartado primero. Pero disentimos totalmente de algunos autores en la apreciación de las consecuencias que pueda acarrear la inobservancia de esta “forma”. A nuestro juicio, ni produce la nulidad del contrato—tesis de unos—, ni la de tal cláusula con posibilidad de invalidar el contrato—así lo sostienen los otros con menos fundamento que los anteriores, pues que al ser nula la cláusula donde se fije la renta, indefectiblemente es nulo el contrato por inexistencia de un requisito esencial como lo es la renta—. Sostenemos que la omisión de tal formalidad no acarrea nulidad ni invalidez de cláusula o contrato, y que simplemente faculta a cualquiera de las partes para pedir, hasta judicialmente, su conversión en otra estipulación que se amolde a la prescripción legal, fundándonos en el siguiente razonamiento: Sabido es que nadie puede beneficiarse de los defectos o nulidades que ocasione, y de aceptar la tesis impugnada, se daría el *contrasentido* de que el arrendador se aprovechase de la imputada nulidad para poder recabar libremente la finca cuando estimase conveniente, relegando al arrendatario a la categoría de simple precarista, por inexistencia del título en la posesión arrendaticia, con lo que obtendría los frutos de su antijurídica actuación. Necesario es pensar, para resolver la cuestión, en que existe señalamiento de renta, aunque la “forma” utilizada al efecto no sea legal, y en su virtud, concurriendo los

(2) *Arrendamientos rústicos. Su actual regulación, comentarios y jurisprudencia*, Madrid, 1942, pág. 16.

(3) *Tratado de arrendamientos rústicos*, Madrid, 1945, pág. 94.

demás requisitos subjetivos y objetivos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.º de esta ley y de los 1.261 y 1.278 del Código, ha de reconocerse eficacia vinculante al contrato, reservándose la nulidad al supuesto de inexistencia total de renta. También ha de considerarse que nunca la omisión de una "formalidad" motiva la nulidad de negocios jurídicos bilaterales en nuestro sistema común de contratación. La solución ha de obtenerse barajando los principios del Código civil, aplicable según la segunda disposición final de la ley de 1935, centrando la cuestión en la afirmación de que el artículo comentado exige una "forma" especial. Así entra en juego el artículo 1.279, para llegar a la conclusión de que los contratantes pueden compelerse recíprocamente a llenar aquella "forma" desde que intervienen los demás requisitos necesarios para la validez del contrato, solicitando al efecto la intervención judicial si las gestiones particulares no dieran resultado satisfactorio, intervención que se regulará por los trámites de la norma tercera de la tercera disposición transitoria de la ley de 1940. Con esta conclusión quedan incólumes las prescripciones del artículo 2.º de esta ley y del 1.278 del Código y se evitan las posibles injusticias a que antes nos referimos, no siendo obstáculo el argumento de que el artículo 1.º de la ley de 1935 impide a los contratantes modificar con sus pactos los preceptos imperativos de la legislación especial, ya que este mandato se refiere a la prohibición de "renunciar" a sus beneficios o de "contratar en oposición" a sus prescripciones."

### 3) La doctrina legal establecida.

Se inicia en el año 1945, y a través de diversos fallos dictados en 1947, se va concretando y perfilando, hasta darse por consagrada y definitiva en sentencia reciente de 10 de febrero del corriente año. Con propósito sincero de buscar en cada caso una solución justiciera, pero por la enorme repercusión que los fallos del Tribunal Supremo tienen, en cuanto crean Derecho para el futuro, ha prevalecido un principio de enorme trascendencia en la vida jurídica del campo español.

Será, pues, conveniente ir mencionando las soluciones recaídas, fijando atención en sus aspectos más descollantes, y consagrando mayor espacio, por su misma naturaleza y relieve, a los fallos que inician y terminan la apuntada trayectoria.

a) *Sentencia de 28 de mayo de 1945.*—Tratábase de un caso de cierta aparente complejidad, pero que resumido en sus conceptos esenciales, cabe sintetizar así: el propietario de una finca con varios aprovechamientos arrienda el de pastos por un año (septiembre 1942 a septiembre 1943), a razón de 34 pesetas por fanega; al vencer el año, el dueño celebra contrato análogo con otro arrendatario, que entra en la finca con su ganado; reclama el arrendatario primitivo, que demanda al arrendador y al arrendatario entrante, y solicita que se deje sin efecto el nuevo contrato por estar el suyo en vigor hasta 1945; además, reclama indemnización de daños y perjuicios. La parte demandada, en su doble cualidad, se opone y reconviene, pues no sólo considera

extinguido el primer contrato y válido el segundo, sino que alega subarriendo por el antiguo ocupante, e incluso al reconvenir sostiene que el pacto celebrado con éste era nulo o rescindible por haberse fijado la renta en dinero, alegación que se formula en términos algo subalternos, después de otras excepciones a que se atribuye mayor eficacia.

Previa una nutrida prueba, porque no falta siquiera la pericial, el Juzgado falla desestimando las excepciones propuestas y absolviendo totalmente de la demanda. La Audiencia revoca, en parte, la sentencia del inferior y declara que el contrato primitivo tenía tres años de duración, por lo cual considera nulo por inexistencia el celebrado en 1943, y condena al nuevo arrendatario a desalojar la finca; asimismo entiende que no ha lugar a los perjuicios reclamados, ni tampoco a la nulidad o a la rescisión del primer contrato, por lo que absuelve de la reconvencción en tal sentido formulada.

Se entabla recurso de revisión por el propietario y por el segundo arrendatario, aduciendo en compendio estos motivos: nulidad del primer arriendo por haber fijado la renta en dinero; error de hecho al estimar que la principal explotación de la finca era ganadera y no agrícola; injusticia notoria al desconocer que el primer arriendo era de aprovechamientos secundarios, no sujetos a plazo mínimo; y al negar validez al segundo contrato, legalmente estipulado; y al no reconocer que el primitivo arrendatario había subarrendado; finalmente, infracción de determinadas normas, dictadas en 1938, 1939 y 1941, sobre aprovechamientos pecuarios y actuación de las Juntas de fomento de este nombre.

\* \* \*

El Tribunal Supremo sienta en el considerando primero del fallo dictado el carácter especial de la legislación de Arrendamientos rústicos, claramente enunciado en el artículo 1.º de las leyes de 1935 y de 1942, y con arreglo al cual la nueva ordenación rebasa la esfera del derecho dispositivo de las partes e impone imperativamente la voluntad estatal, superior a la de los individuos. Se afirma, pues, la "característica social de este tipo jurídico, que no consiente verse alterada por convención particular, porque esto lo haría estéril".

El considerando segundo centra ya la cuestión. Mediante un análisis gramatical del artículo 3.º de la citada ley de 1942, y atendiendo al futuro que emplea ("se fijará") y al adverbio de modo que añade ("necesariamente"), se llega al convencimiento de que es "norma cohibitoria para el individuo, de absoluto imperativo, y si saltarla implicaría su defectuosa comprensión no autorizada, contrariarla pactando la renta en dinero incide en vulneración expresa de cuanto establece, o sea del precepto de que se trata".

La consecuencia jurídica se extrae en el considerando tercero: la "contravención de norma prevalente o inmodificable por voluntad personal" ha de originar la nulidad del acto, no sólo por herir directamente lo que la ley manda (lo que determina la sanción del artículo 4.º del Código civil), sino también porque varía lo estatuido en el régimen

arrendaticio, yendo contra los artículos primero<sup>s</sup> antes citados y contra el criterio inspirador de la medida, que fué “traer la estabilidad y pro-porción, libre de las alteraciones dinerarias”.

Refutando el criterio consignado por la Territorial, establece el con-siderando cuarto que no cabe limitar las consecuencias de la infracción cometida, porque no siendo mera cuestión de forma, sino la sustancia vital de normas obligatorias, no es posible reducir el problema a la facultad de compelerse las partes a la fijación en trigo; sin que valga tampoco la tesis de que se favorecería así la continuidad arrendaticia, pues sobre ésta ha de imperar que se cumplan las condiciones de fondo del contrato, sin las cuales no puede darse aquella continuación.

Pasando al terreno del Derecho civil, el considerando quinto refuerza la argumentación de la nulidad contractual. Como el trigo tiene fluc-tuaciones distintas a las del dinero, el precio pactado en numerario no resultaría *cierto*, y faltaría por ello el requisito de la renta cierta ordenado en el artículo 1.543 de aquel Cuerpo legal. Y por lo demás, el contrato no es tampoco confirmable, porque lo veda el artículo 1.310 del mismo Código, aunque “si se estimara factible, no ha surgido, ni cabe suponerla consentida en forma alguna por la parte que aduce la nulidad”.

El considerando sexto resume, por tanto, en el sentido de que no se puede pretender la subsistencia del contrato viciado en su origen por estipulación contra ley “y sin que previamente se haya ni aun inten-tado convalidarlo por sustitución de lo viciado”; de donde se infiere “falta de titularidad accionante”, de la cual se carece lo mismo en el supuesto de una nulidad radical que en el de un defecto subsanable y no subsanado.

Por todo ello, el considerando séptimo aprecia injusticia notoria en el fallo recurrido, ya que admitió la validez de un contrato estipulado con renta en dinero y concertado en 15 de septiembre de 1942, “sin que se haya tratado de sustituir tal pacto, opuesto a la ordenación es-tatal de la materia”. Y en su virtud, aceptando la alegación de nulidad “excepcionada por reconvención”, revoca el fallo y no da lugar a la demanda entablada.

Son de notar en este fallo algunas prudentes cautelas, aunque hipotéticas, respecto a la posibilidad de convalidación o subsanación. Sin embargo, pronto se prescinde de ello para dar paso franco a la tesis de la nulidad absoluta e insanable.

\* \* \*

b) *Sentencia de 19 de mayo de 1947*.—Dos extremos de interés contiene este fallo. El primero de ellos es la ratificación del criterio establecido en la sentencia antes mencionada, pues se insiste en que el requisito de la fijación de renta en trigo es de inexorable observancia, y los contratos en que no se respete incurrir en la sanción que el artículo 4.º del Código civil determina para los actos ejecutados contra lo dispuesto en la ley. El segundo extremo de interés consiste en pun-

tualizar que las posibles divergencias entre las partes con motivo del señalamiento de la renta en trigo no se refieren nunca a la obligatoriedad de esa fijación para contratos posteriores a la ley.

Es de notar que el recurso, muy seriamente razonado, sostenía el criterio de que en el caso discutido había renta cierta, aunque se hubiese pactado en dinero, y añadía que la anulación de contrato por esos motivos otorgaría una patente de corso a los arrendadores.

\* \* \*

c) *Sentencia de 10 de noviembre de 1947.*—Desarrolla la doctrina con evidente precisión, remitiéndose a los dos fallos anteriores. La fijación de la renta en dinero después de la ley de 1942 determina vicio de nulidad sustancial y no formal, no subsanable, por tanto, pues va contra precepto de orden público, superior a la voluntad de las partes, y no cabe limitarse a la facultad de compelerse éstas a la fijación en trigo, pues se favorecería así la realización de lo que la ley prohíbe, burlando la finalidad perseguida por el precepto. Pero algo de gran interés añade este fallo, pues su considerando cuarto matiza el caso configurándolo como contrato con causa torpe, por ser ilícita; y estimando culpables a ambas partes, aplica la regla primera del artículo 1.306 del Código civil. Ahora bien, la Territorial había distinguido dos períodos en la relación *inter partes*: el primero, hasta la fecha del emplazamiento, y el segundo, desde esta fecha hasta el desalajo de la finca. Con respecto al primero, el arrendatario hacía suyos los frutos y el arrendador la renta. Con respecto al segundo período se reconoce asimismo el derecho del dueño a cobrar merced, pero no pudiendo condenarse al pago de la pactada por ser nula de derecho habrá de concretarse su cuantía en trámite de ejecución de sentencia. Y el Tribunal Supremo acepta esta tesis, porque con ella en ningún caso se habría cometido infracción por notoria injusticia, como sería necesario para que prosperase el recurso del propietario.

\* \* \*

ch) *Sentencia de 18 de diciembre de 1947.*—Habíase discutido si existía contrato de trabajo o de arrendamiento, y la Territorial entendió esto último. El Tribunal Supremo empieza por aceptar esta tesis, rechazando el supuesto error de hecho alegado por la parte recurrente, ya que los elementos documentales invocados “no llevan fuerza conviccional bastante”, por lo que “claudican las aducciones revisorias señaladas”. Y aunque se repelen asimismo varios motivos de revisión, por implicar cuestiones nuevas, se estudia el motivo cuarto, porque “su trascendencia de radical nulidad obliga a tratar el punto *ex officio*, o sin la voluntad oportunamente manifestada de la parte”. Y ya sobre esta base, y como el contrato discutido era, no laboral, sino de arrendamiento, y la renta se fijó en numerario y con posterioridad a la ley de 1942, hay que proclamar su invalidez, porque no es cuestión de



forma ni de plazo, sino que se trata del requisito fundamental de la renta (considerando tercero). Finalmente, se hace aplicación del artículo 1.303 del Código civil, mediante el razonamiento algo oscuro que encierra el considerando cuarto, cuyo texto literal es el siguiente:

“IV. CONSIDERANDO: Que cierto, según lo declarado por la Sala de Instancia, el concierto de un arrendamiento rústico entre estos interesados, y evidente también que por virtud de ese título, antagónico del instrumento aparente de trabajo, ocupó la finca durante mil novecientos cuarenta y cinco el demandante, tiene que atenerse a tal situación o estado consumado, “aunque no resulte luego eficiente el arriendo por su plena nulidad”, inferida de circunstancia común a ambas partes, y no obstante su origen desaprobable, pues de dejar las cosas como quedaron al cesar en la tenencia del objeto dicho titular, quedaría beneficiada la contraparte, y de hecho, prevalente la apariencia rechazada, donde tan activamente se produjo. En su virtud, y si por razón de repetida nulidad arrendaticia no ha de reintegrarse la posesión del fundo, tampoco puede en justicia hacer suyo el producto, cuando fué explotado por acción de su disfrute; y viene así la pertinencia de lo pretendido en segundo y tercer lugar de la demanda, por aplicación de las medidas a que alude el artículo mil trescientos tres del Código civil y como modo de la restitución de este enunciado.”

\* \* \*

d) *Sentencia de 10 de febrero de 1948.*—Constituye, que sepamos, la última consagración de la teoría. Se trataba de un contrato de arrendamiento pactado por seis años, con precio fijado en 240 quintales métricos de trigo y con la intervención de un fiador. El arrendador contrataba como “dueño”, según reiteradamente constaba en el documento. Sin embargo, dos años antes había vendido la nuda propiedad, sin que nada se dijese a los colonos. Falleció el usufructuario cuando el arriendo llevaba escasamente un año de vida. Y de acuerdo la nuda propietaria, ya dueña plena, con los arrendatarios, se suscribió en el propio documento una cláusula que rezaba así: “Este contrato sigue en todo su vigor en las mismas condiciones..., exceptuando el precio, que será en lo sucesivo de 40.000 pesetas anuales” (hay algunas otras estipulaciones sobre acortamiento del plazo y renuncia de fuero, que no interesan a nuestro propósito, aunque revelan quién era el beneficiario y quién el perjudicado con la modificación). Resta añadir que la nueva propietaria cobró, no sólo la renta correspondiente al primer año según la evaluación del trigo, sino las 40.000 pesetas del año segundo, que casi doblaban la merced arrendaticia inicial. Sin embargo, a los tres meses dedujo demanda pidiendo la nulidad del contrato, previa liquidación de derechos reales, en que el Registrador de la Propiedad tuvo en cuenta el pacto primitivo, exigiendo con respecto a la fianza las cuotas correspondientes con multas e intereses de demora.

Para completar el cuadro de antecedentes haremos constar que en el caso de conciliación celebrado manifestó la parte demandada estar

dispuesta a legalizar el contrato con arreglo a la vigente ley de Arrendamientos.

El Juzgado de Primera Instancia declaró nula la estipulación que fijaba en dinero la renta, pero sin que ello pudiera trascender a las relaciones contractuales perfectas y válidas que ligaron a las partes contratantes con anterioridad al acto nulo. Fundóse para esta conclusión en que no había hablar de novación del contrato originario, porque las partes revelaban claramente su voluntad de que siguiera, y porque además, siendo nula la obligación nueva, no podía extinguir la antigua incompatible. Y si se estimara que la adición convenida era simple modificación, su misma nulidad impedía tomarla en cuenta para sustituir al acuerdo inicial. Con ello (dicho sea como complemento) se rechazaba la petición noble de la parte demandada de que se mantuviese la nueva cantidad de renta, aunque haciendo la conversión en quintales métricos de trigo.

Apelada la sentencia por la propietaria demandante, la Audiencia revocó totalmente el fallo del Juzgado, declarando en su lugar que se había extinguido el contrato de arrendamiento primitivo al morir el usufructuario, y era nulo el celebrado después; agregando que esa nulidad se declaraba “con todas sus consecuencias legales, por lo que los arrendatarios dejarán la finca a disposición de la dueña”, una vez que la sentencia quede firme.

Formalizado recurso de revisión por injusticia notoria, se aducía que el arrendamiento pactado por un usufructuario no se extinguía de pleno derecho por la extinción del usufructo, sino que podía *resolverse*, y en nuestro caso, lejos de ocurrir esto, se había mantenido en vigor, y que en cuanto a la alteración de renta introducida determinaría, a lo sumo, la ineficacia del pacto, pero no arrastraría la de la relación arrendaticia, válidamente estipulada antaño y mantenida en vigencia por voluntad concorde de los arrendatarios y de la nudo-propietaria, ya convertida en dueña del inmueble.

La brevedad del fallo recaído permite transcribir íntegramente sus dos considerandos esenciales, que rezan así:

**I CONSIDERANDO:** Que luego de las dos sentencias posteriores a la de veintiocho de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, que recalcan la tesis por ésta iniciada de la inhabilidad plena de la cláusula contractual arrendaticia posterior a la ley de mil novecientos cuarenta y dos que estipulare la renta dineraria, contrariando la necesidad impuesta por esa ley de que fuere en trigo, ya ha de pasar por doctrina legal efectiva y, consecuentemente, de guardar la expresada condición. En su virtud, y cuando en la litis actual se ha decidido tal invalidez del pacto que fija en numerario la merced del arrendamiento de que se trata, no se incidió en la interpretación errónea de esa doctrina legal ni del precepto que aplica y queda invirtual esta faceta del recurso.

**II CONSIDERANDO:** Que aun de aceptar el criterio recurrente sobre la continuidad del primer contrato, pese a la defunción del arrendador usufructuario y porque no se opere *ipso-facto* por ésta su resolución, no se obtendría efecto de persistencia real o eficiente del mismo al en-

contrarlo cual queda después de la modificación en la especie y cuantía de la renta y de la nulidad de ésta, falta de tan esencial convención en punto indeclinable, pues la concorde voluntad de los interesados al señalar distinto tipo y modalidad rentística mató la antigua, que no es ni puede ser recidiva por la invalidez ahora declarada, ya que el cambio de la personalidad arrendadora y la expresa voluntad contraria de la nueva impiden suponer un asentimiento que la actualizare. Y, por tanto, dicha falta insuplible, pues no hay datos para establecerla, que unos, los primeros, no sirven por arrumbados, y otros, los nuevos, no pueden tener ningún efecto, arrastra todo el artificio recurrente en este aspecto.”

La argumentación del fallo se jalona en estas afirmaciones: 1.<sup>a</sup> La reiteración del criterio establecido en la sentencia de 28 de mayo de 1945 convierte en doctrina legal la tesis de que es inhábil plenamente la cláusula arrendaticia que estipula renta dineraria, porque contraría la necesidad que impuso la ley de 1942. 2.<sup>a</sup> Por ello es inválido el pacto que fija en numerario la merced del arrendamiento. 3.<sup>a</sup> Aun admitiendo en hipótesis que el arrendamiento concertado por un usufructuario no se extinga *ipso facto* por la muerte de éste, tampoco valdría el discutido en el pleito, pues se modificó el contrato en la especie y cuantía de la renta, y la voluntad de ambas partes mató la modalidad antigua, que no puede renacer (dada la invalidez que ahora se declara) y dado el criterio en contra de la nueva personalidad arrendadora, sin que valgan los datos antiguos, por arrumbados, ni los nuevos, por su nulidad.

Esta parece ser, extraída con la mayor objetividad, la sustancia del fallo recaído. Con igual objetividad hemos de notar, ante todo, que alguna expresión técnica no es acaso feliz, porque la noción de “inhabilidad plena” aumenta, sin necesidad, ni precisión, ni provecho, el catálogo ya copioso de las figuras jurídicas que niegan validez al negocio. Tampoco es afortunada la locución que se emplea para calificar la obligatoriedad de fijar la renta en trigo, pues se la llama “condición”, con todo el riesgo de mezclar instituciones jurídicas de contornos ya bien definidos. Finalmente, otras expresiones no calzan probablemente el turno que es tradicional en nuestras resoluciones judiciales; todo ello aparte de que motejar de “artificio recurrente” la argumentación expuesta, con mejor o peor fortuna, pero siempre con honrada convicción, por el autor del recurso, salpica aun sin quererlo la buena fe con que se procedió al formalizarlo.

En cuanto al fondo de la doctrina, una conformidad y varios reparos. Conformidad, porque es patente, y en ello consiste la gravedad del mal, que ya queda consagrada como doctrina legal la tesis que creemos equivocada. Reparos, porque ni el artículo 3.<sup>o</sup> de la ley de 1942 conduce indeclinablemente al criterio de nulidad radical e insubsanable, ni el propio precepto deja de ofrecer solución más razonable y justiciera, ni se han ponderado las consecuencias pavorosas que pueden deducirse de la doctrina, cuya aplicación minará los cimientos de los postulados fundamentales en que se inspira toda la moderna legislación de Arrendamientos rústicos.

#### 4) Naturaleza de la nulidad decretada.

Si admitimos, aunque sólo sea *commoditatis causa*, y para no terciar en la consabida polémica acerca de la materia, que pueden distinguirse las figuras jurídicas de la *inexistencia*, de la *nulidad absoluta* y de la mera *anulabilidad por nulidad relativa*, advertiremos en seguida que el caso no puede encuadrarse dentro de la primera categoría, porque en el contrato de arrendamiento rústico concertado después de 1942, con fijación de renta en dinero, se dan, desde luego, todos los requisitos esenciales que el artículo 1.261 del Código civil exige para el negocio jurídico contractual. Hay consentimiento, hay objeto, hay causa. No falta ningún elemento fundamental: no estamos en la hipótesis de la inexistencia.

A su vez, tampoco parece que se den los supuestos típicos de la *nulidad relativa*, porque ni el consentimiento ni los demás elementos están viciados, con defecto que invalide el negocio estipulado. Antes bien, la doctrina legal se ha negado a aceptar la posibilidad de confirmación, que es nota característica en esas situaciones anómalas, e incluso ha insinuado que cabe actuar *ex officio*, cosa también incompatible con el concepto de la anulabilidad, o facultad de impugnación atribuida al perjudicado.

Así, pues, y no tratándose tampoco de un caso de ineficacia por motivos de rescisión o resolución, hemos de catalogarlo en la figura de la *nulidad absoluta*, que es quizás la más imprecisa de contornos y debe ser la más severa en la apreciación. Y en efecto, alguna de las sentencias analizadas lo dice claramente: se está en presencia de una infracción de norma superior, imperativa, prohibitiva, lo cual lleva consigo la sanción prevista en el artículo 4.º del Código civil, siquiera tampoco falte alguna indicación de que la cláusula pecaminosa implique algo así como causa torpe o ilícita, pero entendida en un sentido que conduciría al mismo resultado de la nulidad *ipso iure*. Es decir, que nos hallaríamos ante un negocio de los que STOLFI, por ejemplo, encuadra bajo las rúbricas de "ilegales" o "inmorales" (4). Pero ello exige que realmente se vaya contra norma prohibitiva, contra norma que en aras de intereses colectivos decreta la invalidez del pacto, o bien que se vulneren supremos principios generales del Derecho, o que se atente *contra bonos mores*.

Y a poco que se reflexione, se comprobará que la cláusula de renta en dinero no constituye vulneración de postulados eternos de justicia, ni pretende infringir criterios morales; antes bien, ese pacto venía siendo "forma de contratación, sin duda la más general y usada", según nos dice la Sala 5.ª del Tribunal Supremo en su sentencia de 5 de marzo de 1946.

Pero es que, además, el ámbito propio de esas nulidades está fuera del mundo de la contratación. "La mayor parte de tales normas o principios—escribe STOLFI—(5) concierne al Derecho de familia, a los de-

(4) *Teoría del negocio jurídico*, Padua, 1947, §§ 60 y 61.

(5) Ob. cit., pág. 206.

rechos reales o al Derecho sucesorio. Escasas, en cambio, son las normas o principios que se refieren al Derecho de obligaciones, porque el legislador se limita, por lo común, a establecer cómo ha de interpretarse la voluntad de las partes y a prescribir cómo ha de suplirse su silencio, ... aunque a veces el interés general imponga en el ámbito de los derechos de crédito alguna regla inderogable." Y por ello va dicho autor enumerando en cuatro categorías las normas de ese género, a saber: asuntos sobre el estado y capacidad de las personas; derechos sobre cosas; normas previstas en interés de terceros, y, por último (aun cuando él las cita en tercer lugar), leyes especiales que tienden a proteger a aquella parte que el legislador considera más débil y a quien hay que tutelar frente a la prepotencia económica del otro contratante.

Y precisamente por vía de ejemplo aduce el mismo STOLFI (6) los casos del cultivador, del empleado u obrero y del asegurado, que en el nuevo Código civil italiano dan lugar a que pululen las normas inderogables que afloran en los artículos 1.634, 1.654, 2.066, 2.077, 2.098, 2.112, 2.113 y 1.932.

Por lo demás, cuando el propio autor estudia los actos de *fraus legis*, también comprendidos en el género de los ilegales, y glosa el nuevo artículo 1.344, que reputa ilícita la causa cuando el contrato constituye un medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, cuida mucho de señalar que el texto no puede aplicarse sin discriminación, porque el principio general en Derecho privado es el de la libertad individual soberana, y en su virtud dice (7): "Que se debe en cada caso examinar con el máximo esmero si la índole de la norma es tal que imponga necesariamente la equiparación de los negocios *contra legem* y los *in fraudem legis*, a fin de evitar que se sustituya el referido principio por la máxima opuesta, que tendría su fundamento en la tendencia supersticiosa de algunos intérpretes que atribuyen a la ley un significado más amplio del que le es propio." Y todavía aconseja que, con respecto a las normas de excepción al apuntado principio, se indague, no sólo gramatical o lógicamente, sino por vía extensiva, cuál era el fin perseguido por el *conditor iuris*, para saber de este modo si se quiso prohibir un resultado concreto, con independencia del medio empleado, o sólo prohibirlo por razón del medio que se usara.

En nuestro caso, cuando la ley de 1942 ordenó que en lo futuro se fijara la renta, *necesariamente*, en trigo, no conminó con sanción de nulidad la infracción de tal precepto, ni consignó de modo expreso y *taxativo* la prohibición de cualquier otro mecanismo. Por tanto, podría sostenerse que, aun siendo norma imperativa, no lo era en el sentido estricto de invalidar el pacto en contrario (8). Como también cabría in-

(6) Ob. cit., pág. 207.

(7) Ob. cit., pág. 208.

(8) El mismo CASTRO BRAVO, que propende a asignar amplio radio de acción al artículo 4.º del Código civil, entiende que la nulidad sólo procede cuando la ley va dirigida contra el acto mismo, cuando lo repudie y estigmatice, *in se*, de ilícito; y también exige que el acto ejecutado contradiga la ley, pues el precepto no abarca los actos inválidos por incompletos, y aun cuando no cabe distinguir

vocar la tesis correcta de que algo tan grave como la nulidad no se presume, sino que ha de constar netamente, con arreglo al principio, clásico en la jurisprudencia francesa, de *pas de nullité sans texte*. Porque, no se olvide, el propósito del mencionado artículo fué tan sólo restablecer entre prestación y contraprestación el equilibrio alterado por circunstancias económicas, no el de proscribir y anatematizar, como pacto inmoral y punible, el de la fijación en dinero de la renta que había de pagarse (y que es la verdadera manera de estipular el precio cierto exigido por nuestro Derecho).

Observemos en corroboración que si es imperativo el tono del párrafo primero del artículo, lo mismo ocurre con el párrafo segundo, aunque las hipótesis contempladas son tan distintas. El legislador, comprensivo, no decretó la nulidad de los contratos ya existentes y que contuvieran cláusula de renta en dinero: se limitó a ordenar una fórmula de acomodación. Y tampoco dijo que el contrato quedase sin validez en caso de no llevarse a cabo la adaptación. Más aún, previó la posibilidad de conflictos entre las partes a este respecto y sugirió camino eficaz para resolver la dificultad.

No es eso sólo: sin salirnos de la propia legislación de arrendamientos rústicos hay algún precepto valiosamente orientador, por su léxico, por su espíritu y por la jurisprudencia que ha motivado. Nos referimos al artículo 2.º de la ley de 28 de junio de 1940, cuyo párrafo primero previene que la duración de los contratos de arrendamiento podrá ser fijada por las partes contratantes, “ajustándose *necesariamente* a los plazos mínimos siguientes...” (varios módulos según clase de aprovechamiento principal y cuantía de la renta). Pues bien; como se ve, también hay tono imperativo y precepto de orden público. Y para que no falte nada se emplea, incluso, el mismo adverbio de modo. Y, sin embargo, no por ello se han declarado nulos aquellos contratos en que se pactó una duración inferior a la mínima legalmente impuesta. La sentencia de 17 de abril de 1944, interesante por más de un concepto, sostiene que “aun en el supuesto de que se hubiera pactado una duración de tres años..., tal duración no podía ser menor de seis años..., según se deduce del contenido de dicho artículo 6.º (de la ley de 1942), aplicado en relación con el 2.º de la ley de 28 de junio de 1940, *sin que para ello sea preciso la celebración de un nuevo contrato...*” Y más adelante consigna que la compra... “no puede alterar el plazo mínimo de duración establecido en la ley, que, como se ha dicho, es de seis años, no vencidos aún, y fuera cual fuera lo convenido por las par-

---

*mala in se y mala prohibita*, cabe separar el acto preparatorio y su resultado, y dentro de los actos complejos sus diferentes aspectos ya que la prohibición puede extenderse a todos o a solo uno de ellos. (*Derecho Civil de España*, Valladolid, 1942, pág. 449.)

Por lo demás, ¿cómo equiparar el caso estudiado con los de nulidad radical auténtica? El matrimonio con persona del mismo sexo, un arrendamiento por más de treinta años y otros ejemplos, clásicos en la doctrina extranjera, permiten apreciar la honda diferencia existente.

tes respecto a tal duración, ésta no podía ser menor que la establecida en la ley como mínimo...”

Todavía pudiera agregarse que, en aplicación del artículo 4.º del Código civil, se ha exigido a veces que se trate de violación de leyes prohibitivas (sentencia 1.º abril 1931), o se ha dicho que el precepto constituye un auxilio para remediar las faltas fundamentales o graves cometidas (sentencia 1.º marzo 1934).

Mas como quiera que el argumento clave se quiere buscar en el carácter de *ius cogens* que al repetido artículo 3.º de la ley de 1942 se asigna, no estará fuera de lugar discurrir sobre las razones que determinaron al legislador a imprimir ese carácter a las normas sobre arrendamientos rústicos, ya que el móvil básico e inspirador es el que debe orientar toda la aplicación de ese Derecho especial.

### 5) La legislación de arrendamientos como “ius publicum”.

La legislación de arrendamientos rústicos, como en su caso la de arrendamientos urbanos, ha nacido para rectificar, a compás de nuevas circunstancias, los postulados clásicos del Código civil. El criterio liberal, a que tantos bienes debemos, por más que una reacción exagerada quiera desconocerlos, había conducido a abusos evidentes. Los arrendatarios, parte más débil en el momento de contratar y durante la vida de la relación jurídica, sufrían las consecuencias. Y el derecho dominical exacerbado, arisco y antisocial, olvidaba imperativos de conciencia y de honestidad para atender tan sólo al lucro personal del propietario, así como a sus conveniencias egoístas. El remedio consistió en dictar normas nuevas que defendiesen a colonos e inquilinos. Y para su tutela se establecieron disposiciones que frenasen codicias del dueño y otorgasen garantía a cultivadores y ocupantes. Así, por ejemplo, aparecieron las facultades del arrendatario para prorrogar a su arbitrio el contrato, sin que el propietario pudiese impedirlo; así se derogó el artículo 1.571 del Código civil, y se impidió que el cambio de dueño extinguiese el arriendo; así surgieron los plazos mínimos obligatorios en punto a duración, etc., etc. Y como toda esta normación hubiese sido ineficaz si su aplicación hubiera quedado sometida al *bon plaisir* de los contratantes, porque la autonomía de la voluntad habría servido para pactar la renuncia a estos beneficios, se dió a tales disposiciones el carácter de *ius cogens*, de Derecho necesario, superior a la voluntad de las partes; en una palabra, la institución se coloreó de matiz público, borrando su primitiva tonalidad de simple negocio jurídico privado.

Pero, entiéndase bien, todo esto se hizo en favor de un protagonista: el arrendatario. Y la preocupación del legislador fué asegurar para la relación arrendaticia un ambiente de seguridad, de estabilidad, de permanencia, que contribuyera al mejor cultivo, a la más provechosa explotación de la tierra y que evitase cualquier atropello en contra de los labradores, llegando incluso a crear situaciones de tan acusada defensa que ya casi rayan en privilegio y desplazan el centro de gravedad de la propia relación, como ocurre con los arrendamientos de

tipo directo y personal, lindantes con la provincia de los derechos sobre cosas en lugar de ser puros derechos de crédito (9).

Pues bien, si esa fué la motivación del nuevo Derecho especial y esos fueron sus propósitos y su inspiración, ¿cómo invocar el carácter de *ius publicum* que a la nueva normación acompaña para aplicar ese criterio a la defensa del dueño o arrendador? No olvidemos, por tanto, que el artículo 3.º de la ley de 1942 constituyó escudo protector en defensa de los propietarios y que cualquiera exageración al interpretarlo o darle aplicación podrá acarrear, por modo indirecto, la ineficacia de los principios cardinales a que respondió el Derecho especial. Esto es, que aun considerando de orden público el precepto relativo a fijación de la renta en trigo, si con ello abrimos brecha en la fortaleza erigida para protección de los cultivadores, habremos subvertido la finalidad del Derecho especial establecido. Habremos dado paso a un nuevo y anómalo Derecho especial en favor de los arrendadores. Y habremos puesto fin a todas las garantías de duración mínima, permanencia y estabilidad, etc., etc., que fueron motivo determinante de la normación extraordinaria. Y de modo insensible llegaríamos a la paradoja de que el Derecho especial nos reintegraba a la esfera del Código civil.

## 6) La nulidad total es un remedio heroico

Y, como ocurre con todos los remedios heroicos, no debe prodigarse. En efecto, cuando en una relación compleja, en un contrato con múltiples cláusulas, hay tan sólo una parcela de carácter discutible no resulta aconsejable sacrificar por ese motivo toda la relación jurídica. Al fin y al cabo, las partes quisieron algo; no quisieron la nada. Y dejar el negocio reducido a la pura nada es cosa contraria a realidades y a la voluntad de los interesados y acaso al derecho del menos fuerte.

Un ilustre jurista alemán contemporáneo, LANGE, consagró al tema muy finas páginas (10). A su juicio, propenso a las ideas de Comunidad del Movimiento nacional-socialista, la ley ha querido hasta ahora garantizar el señorío de la voluntad de las partes y lo ha hecho sin retroceder ante las consecuencias. Normalmente, la ley se presenta como neutral y no necesitan sus preceptos coincidir con las buenas costumbres, aunque suele suceder así; pero cuando la colisión se produce, el Derecho es severísimo. "La ley se muestra entonces de un rigor implacable. Lo que va contra la ley o las buenas costumbres es nulo. Por tanto, todo o nada. O todo vale o no vale nada. Incluso la

(9) MORENO Mocholi: *Sobre naturaleza jurídica del derecho de arrendamiento*, en "Revista general de leg. y jur.", enero, 1948, págs. 25 y sigs., realiza un plausible esfuerzo para mantener al contrato de arrendamiento "el carácter que siempre le fué reconocido"; pero la realidad es que la concepción institucional, como diría el señor GIMÉNEZ FERNÁNDEZ, autor de la ley de 1935, ha alterado bastante todo el perfil de la construcción clásica en la materia.

(10) Especialmente en su obra *100 Jahre zum neuen Schuldrecht*, Hamburgo, 1934, pág. 17.



nulidad parcial se extiende en caso de duda al todo, en oposición al criterio del Derecho común, con arreglo al cual *utile per inutile non vitiatur*. Esta dureza, empero, es pura apariencia, porque no va contra el señorío de la voluntad, sino que procura servirlo mediante la nulidad. Porque, no cabiendo realizar pura y simplemente lo querido, viene la anulación, háyase efectuado o no el negocio. Con lo cual se abre vía libre a una nueva actuación de la voluntad y las partes vuelven a encontrarse como antes de celebrar el contrato ilegal o nulo. Porque el fantasma es siempre la ingerencia, el atenerse a lo no querido, aunque sea objetivamente correcto y digno de apoyo. De este modo la libertad de voluntad consiste en lo negativo.”

Y más adelante insiste (11). La nulidad priva al económicamente débil del objeto contractual que necesitaba con apremio, situándole en posición peor que la que supondría el contrato inmoral, por oneroso que éste resultase. El trabajador que venía siendo explotado se queda sin trabajo cuando se declara la nulidad. El inquilino oprimido se queda sin albergue. El que compró a precio abusivo se hubiera muerto de hambre durante la guerra al decretarse la nulidad de la operación. Todo ello significa que el perjudicado se ve constreñido a soportar en silencio la injusticia en vez de litigar para conseguir una nulidad que le coloque ante la nada. Y para el inmoral que aun no cumplió la obligación asumida habrá libertad de concertar sin riesgo un nuevo contrato. En estos casos no pueden ser solución ni la aceptación resignada ni la nulidad total, sino la transformación de lo insostenible en adecuado.

Por eso la doctrina y la jurisprudencia quisieron dar nueva vida al principio de *utile per inutile non vitiatur* y limitar la nulidad a los extremos defectuosos, logrando dar eficacia al negocio merced a la eliminación de lo no-equitativo. Mas el nuevo Derecho no otorgará primacía a la voluntad egoísta de cada contratante, sino al principio de Comunidad y a la finalidad objetiva del contrato. El nuevo Derecho no dejará al juez como única salida la de la anulación: le confiará también la función de dar estructura al negocio para que en lugar de ser tan sólo un luchador contra la injusticia sea también un creador de Derecho. La meta del nuevo Derecho no será únicamente anular lo prohibido por las buenas costumbres, sino dar realidad a lo exigido por ellas. Y como consecuencia se superará el basto dualismo de blanco o negro, permitido o prohibido, válido o nulo. Vendrá a sustituirlo una trilogía más fina: exigido, no deseado, prohibido. Y restringiendo el área de lo vedado, para reservarlo a los casos graves, quedará espacio para una intervención correctora por parte del juez. Y cuando se mezclen lo innocuo y lo inmoral y no sea lo impugnable el todo, sino algún sector aislado, especialmente cuando no resulte afectado el objeto de la prestación, sino sus circunstancias o medida, la Ley debe intervenir para crear estructura adecuada, sobre todo si el mantenimiento de la parte útil puede servir al contratante inocente.

---

(11) Ob. cit., pág. 51.

Hasta aquí las tesis de LANGE, que no compartimos en su totalidad, pero sí en su inspiración. Mas, en cualquier caso, de ellas resulta una enseñanza provechosa: el peligro de que aquella nulidad sea ventaja para una parte y quebranto para la otra. Como también se desprende otro corolario: si el nuevo evangelio anti-liberal que predicaba el Nacional-socialismo no debe tener aplicación general y desorbitada en materia de obligaciones, hay un sector singular, el del Derecho animado por preocupaciones sociales, en que esos postulados han de tener cabida. Y, por tanto, sus directrices serían de perfecta aplicación en el Derecho especial de arrendamientos, precisamente porque lo inspira el ansia de frenar demasías de la parte más poderosa. Y con mayor motivo en caso como el de que se trata, donde se sublima el alcance de un precepto de forma (12) cuando esa legislación, y precisamente por imperio de la misma ley de 1942, artículo 2.º, ha suprimido con notorio acierto las exigencias formalistas que venían impuestas y que recordaban algo del viejo Derecho romano, como lo recuerdan inevitablemente las palabras poco menos que sacramentales a que habrá de acudirse para pactar la renta.

### 7) Conversión, reconstrucción, etc.

Esa misma resistencia a la anulación, sin más, ha llevado a sugerir la posibilidad de otras medidas sanatorias. Y si en la materia de negocios anulables se han aceptado la ratificación y convalidación, así también, aun tratándose de negocios absolutamente nulos, se ha buscado el procedimiento de extraerles alguna validez y eficacia, unas veces mediante la *refacción* (vocablo propicio a confusiones) o *reconstrucción*, que vuelve a crear *ex novo* el mismo contrato, pero ya sin vicio o defecto, y planteando serios problemas respecto a las relaciones surgidas *medio tempore*; y otras veces merced al mecanismo de la *conversión*, que da vida a un contrato distinto, cuyos requisitos esenciales pueden rastrearse en la antigua situación tachada de invalidez. Es la conversión, según PACCHIONI (13), un proceso interpreta-

(12) CASTÁN: *Derecho civil español, común y foral* (para Notarías), Madrid, 1944, t. 3.º, pág. 167, nos dice: "La ley de 1942, sin alterar lo sustancial de las anteriores normas y el principio general, que todavía rige, de libertad de los contratantes en la fijación de la renta, introduce una nueva limitación en cuanto a la *forma* de señalar éste al adoptar un tipo o patrón de cálculo que permite que el importe de la renta, sustraído a una posible disminución en el poder adquisitivo de la moneda, dependa siempre del precio del trigo..." El dato interesante de este valioso juicio es el que revela la palabra subrayada por su propio e ilustre autor.

(13) *Dei contratti in generale*, 3.ª edic. Milán, 1939 (parte II, vol. 2.º), páginas 197 y sigs. Cfr. en la moderna doctrina alemana la obra de LARENZ: *Vertrag und Unrecht*, Hamburgo, 1936, parte I, pág. 44; allí se consigna, por lo demás, que en las leyes últimas se ordena que cuando hay fijado un precio de tasa para una mercancía no se anula una compraventa pactada a precio superior, sino que se mantiene el contrato, pero rebajando dicho precio. Hay algunas indicaciones interesantes en STOLL (Heinrich): *Vertrag und Unrecht*, Tubinga, 1937, parte I, página 71.

tivo del contrato que permite tener a éste por válido, aunque con caracteres y efectos algo distintos. Si se quiso estipular un determinado contrato, pero por vicios de forma o por otro motivo resulta nulo en cuanto tal, y, sin embargo, contiene todos los elementos de validez de un contrato que hubiese sido perfectamente válido si lo hubieran querido las partes, la conversión da vida a este segundo contrato, pensando en que así lo habrían deseado éstas de saber que era nulo el pactado. La conversión realiza respecto a las lagunas de los negocios jurídicos la misma función que efectúa la analogía frente a las lagunas de la ley. Así, v. gr., si Ticio dió a Cayo el usufructo de un inmueble mediante el pago de un canon anual, y luego resulta que Ticio no pudo ceder el usufructo porque no era dueño del fundo, ¿no cabrá convertir la relación creada en un contrato de arrendamiento?

Pues bien, si se acepta hoy ya la figura jurídica de la conversión, que transmuta nada menos que la institución contractual querida por las partes, ¿cómo no admitir una conversión de mínimo alcance, que ni siquiera llegue tan lejos, y que se limite a completar el requisito imperfecto o a interpretar en sentido de validez la cláusula que por equivocación se moduló en términos no adecuados? (14). Cuando hubo positiva voluntad de las partes, y en su exteriorización se rozó tan sólo en un pequeño sector con cierta regla jurídica, ¿por qué negarse a la cuasi-conversión que supone la fácil acomodación de lo realmente deseado a lo legalmente requerido? En el caso que a través de estas páginas examinamos no habría dificultad para estimar: 1.º que las partes quisieron real y deliberadamente concertar un arrendamiento; 2.º que lograron acuerdo en cuanto al dato fundamental de la renta abonable; 3.º que no quisieron desafiar al precepto legal aplicable para atraerse una nulidad que estaba bien lejos de su intención; 4.º que modularon mal la prestación, pero sentando base segura para su cuantificación concreta y legal; 5.º que el propio artículo 3.º de la ley de 1942 fija por modo clarísimo los términos en que el correctivo ha de hallarse, pues basta con aplicar a los contratos futuros las reglas establecidas para los anteriores, y 6.º que, por tanto, con una interpretación adecuada y una construcción, judicial en su caso, que el propio precepto autoriza en su párrafo tercero, se llegaría a una cuasi-conversión que revalidase con plenitud de eficacia el negocio jurídico concertado.

Así, por ejemplo, en la hipótesis del caso contemplado por la sentencia de 1948 antes citada, la operación sería sencillísima. Precio con-

---

(14) El remedio sugerido es de máxima timidez y de prudencia exagerada. Sin traer a colación soluciones que en otra ocasión preconizara, con noble propósito de dar amplitud a la tarea judicial, bueno será hacer presente que nuestros clásicos propendieron a mayores atrevimientos, como puede verse en la admirable obra de CASTÁN: *Teoría de la aplicación e investigación del Derecho*, Madrid, 1947, especialmente al ocuparse, con su juicio siempre certero y ponderado, de la investigación "correctora" y aun de la "integradora" del Derecho. Asimismo contiene muy sagaces reflexiones LEGAZ, en su *Introducción a la ciencia del Derecho*, Barcelona, 1943, sobre todo en los capítulos IV y V de la segunda parte.

venido, 40.000 pesetas. Fecha del contrato, posterior a la ley de 1942. Coeficiente aplicable, el de 84. Resultado, 476,19 quintales métricos de trigo. Renta abonable cada año, la que arrojará la multiplicación de esos quintales por el precio oficial de tasa del trigo a la sazón.

Para terminar, un argumento de indudable valor. Como que nos lo brinda la sentencia de 10 de noviembre de 1947. Se recordará que en ella había una fina matización entre las situaciones anterior y posterior al emplazamiento del demandado; que con respecto al primer período, el propietario hacía suyas las rentas y el arrendatario los frutos; que con respecto al segundo período se reconocía como de equidad que el colono pagara renta, pero no la pactada, porque el pacto era nulo; y que, en consecuencia, se dejaba para la ejecución de sentencia la fijación de la cantidad que como renta hubiera de abonar el arrendatario por la etapa comprendida entre emplazamiento y desalojo. Pues bien; ¿cómo se fijará esa renta? ¿Se respetará la convenida por las partes y declarada nula? ¿Se acudirá a algún mecanismo pericial? ¿No será lo más probable que se haga la operación tomando en cuenta el propio mecanismo del artículo 3.º, párrafo segundo de la ley, resolviendo un problema de Aritmética elemental? Mas todo ello está revelando la innecesaria complicación creada y, sobre todo, la posibilidad de que el Juez fije la renta *a posteriori*. Y ¿qué es esto, sino el contrato corregido, la cuasi-conversión a que aludíamos? Con la particularidad dolorosa de que esa solución, adoptada al principio profilácticamente, descartaría todas las dilaciones y gastos de un proceso largo; y en lugar de matar en flor un contrato viable, mantendría su eficacia por todo el tiempo convenido y con arreglo a todas las cláusulas estipuladas; y, sin embargo, la solución no opera más que al final, cuando ya el estrago no tiene remedio.

### 8) El problema del arrendador-usufructuario.

No renunciamos a dedicarle algún espacio, por su mucho interés. Venía planteado de modo concreto, en el último pleito que estudiamos, y también en el recurso; pero ha sido eludido en el fallo, porque el considerando segundo habla en pura hipótesis y sólo para rechazar que aun en esa modalidad lograra validez el contrato primitivo, modificado torpemente por la nueva cláusula de renta en dinero. Y, sin embargo, creemos que el tema merece estudio detenido, con tanta mayor razón cuanto que la fórmula de un arrendador meramente usufructuario puede asimismo abrir portillo peligroso que ponga en cuestión las esencias de la relación arrendaticia.

Conviene advertir, en primer lugar, que nuestro Código civil, y de rechazo la legislación de arrendamientos (que no ha tenido gallardía para remover el obstáculo), propugna en este orden una solución mucho menos generosa que la consignada al respecto en otras naciones. Pero ha de agregarse que en toda esta materia se viene modelando de manera un tanto discutible la figura jurídica de la *resolución*, que no tiene los caracteres que suelen atribuírsele, ni mucho menos.

En cuanto a lo primero, recordemos lo dispuesto en los Códigos de Francia, Italia y Alemania. Porque en cualquier Derecho se ha planteado el caso, por la necesidad de armonizar las facultades del usufructuario y las del nudo propietario ya convertido en pleno dueño, o por mejor decir, se ha sentido la necesidad de buscar solución armónica y justiciera que, sin mermar la titularidad del usufructuario (ni de los terceros que con él pactaron válidamente), respete los derechos del propietario, que no ha de entrar en el disfrute de los bienes bajo el gravamen de una carga que cercene su legítimo señorío. Ahora bien, el criterio adoptado ha sido más razonable y certero que el punzante de nuestro Código civil.

En efecto, el Código Napoleón disponía en su artículo 595 que el usufructuario podrá disfrutar por sí mismo, o dar en arrendamiento los bienes, o incluso vender o ceder a título gratuito su derecho; pero si da aquéllos en arriendo habrá de atenerse, en cuanto a épocas de renovación o a duración del mismo, a las reglas establecidas para el marido con respecto a los bienes de su mujer en el título relativo al "contrato de matrimonio y derechos respectivos de los cónyuges". Y evacuando la referencia, recordaremos que, según el artículo 1.429, aquellos arriendos que el marido haga por sí de bienes pertenecientes a su mujer, por tiempo que exceda de nueve años, no serán obligatorios para la esposa o herederos, en caso de disolverse la comunidad, más que por el plazo que aún reste del primer período de nueve años, o de los sucesivos, de suerte que el arrendatario no tenga derecho sino a completar el disfrute del período de nueve años en que se encuentre.

En Italia, el antiguo Código, artículo 493, consignaba que los arrendamientos concertados por el usufructuario para plazo superior a cinco años no subsistirían, en caso de cesar el usufructo, sino durante el quinquenio en curso. Y tratándose de usufructos por tiempo cierto y determinado; los arrendamientos hechos por el usufructuario sólo durarían un año, o cuando se refiriesen a fundos cuya cosecha principal fuese bienal o trienal, el bienio o trienio que se hallare en curso al tiempo de cesar el usufructo (15). A su vez, el nuevo Código civil (artículo 999) preceptúa que los arrendamientos concertados por el usufructuario, y que se encontraren en curso al cesar el usufructo, continuarán por el tiempo pactado, pero no más allá del quinquenio después de ese momento, siempre que constaren en documento público o en documento privado de fecha cierta anterior; repitiendo por lo demás el precepto antiguo para la hipótesis de usufructos a plazo fijo.

En Alemania, el § 1.056 del BGB prevé la hipótesis de un usufructuario arrendador que ceda los bienes por tiempo que rebase el de su propio derecho, y manda que se apliquen entonces por analogía las

(15) Vide la atinada exposición que hace FUBINI: *El contrato de arrendamiento de cosas*, parte general (trad. SÁNCHEZ JIMÉNEZ), Madrid, 1930, en los párrafos 140 y sigs. Cfr. también VENEZIAN: *Usufructo, uso y habitación*, traducción esp., Madrid 1928, vol. II, págs. 416 y sigs.

disposiciones de los §§ 571, 572, 573, I; 574 a 576 y 579, relativas al caso de enajenación. Agrega que el propietario podrá denunciar el contrato, respetando el plazo legal de aviso; que en caso de renunciar el usufructuario a su usufructo, la denuncia no puede hacerse sino a partir del momento en que, sin la renuncia, habría terminado el usufructo mismo. Y, finalmente, establece que el arrendatario puede requerir al dueño, fijándole plazo prudencial, para que manifieste si se propone hacer uso del derecho a denunciar el contrato. Por lo demás, los preceptos a que reenvía el § 1.056 (y cuya exposición nos llevaría demasiado espacio) se inspiran en el principio de subrogación por parte del adquirente y en cierto respeto a los derechos del arrendatario, incluso con posibilidad de acción contra el arrendador primitivo (16).

Como se ve, en las legislaciones europeas de mayor influjo se ha mantenido un punto de vista que no sacrificaba, en aras del dueño, los derechos del usufructuario arrendador, ni, sobre todo, los del arrendatario, inocente víctima en otro caso de posibles desavenencias o pugnas de intereses a que él era ajeno. Sin embargo, nuestro Código civil se mostró más severo; pues en su artículo 480, cuya traza traiciona alguna inspiración francesa, se limitó a reproducir el comienzo del precepto concordante en el Código Napoleón, pero cuidó de apostillar diciendo: "Todos los contratos que celebre como tal usufructuario *se resolverán* al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola." Pudiera entenderse que el precepto insinuaba, dentro de su tónica de dureza, un conato de propensión generosa en favor de los arriendos rústicos (17), aunque a decir verdad es que así lo imponía la propia naturaleza del caso (18), que ha sido entendido con cierta amplia comprensión por nuestra jurisprudencia civil. Pero la prevención que asoma en el Código ha perdurado en el Derecho especial creado respecto a los arrendamientos tanto rústicos como urbanos, sin reparar en que ello rima muy mal con la finalidad específica a que los nuevos ordenamientos privilegiados responden, ni tener tampoco presente que la figura de un usufructuario arrendador podía servir torcidamente utilizada para menoscabar garantías y derechos de los que pródigamente otorga esa normación singular a los ocupantes, incluso frente a los dueños con plenitud de señorío.

Concretamente, el artículo 9.º, párrafo segundo, de la ley de Arrendamientos rústicos de 1935, consignó lo que sigue: "Los contratos de

(16) ENNECERUS-WOLFF: *Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts* (7.ª ed.), *Sachenrecht*, Marburgo, 1927, pág. 403 y sigs.

(17) CASTÁN: *Derecho civil*, cit., t. 2.º (1943), pág. 256.

(18) Alguna sentencia del Tribunal Supremo, la de 24 de marzo de 1928, tratando del derecho a indemnización que el arrendatario tiene contra su antiguo arrendador en caso de vender éste el fundo, parece establecer que ello obedece a haber infringido dicho arrendador su obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Y cosa análoga cabe pensar en un caso de arrendador-usufructuario, pues la extorsión se produce porque ya no puede mantener al arrendatario en el disfrute del predio por el tiempo pactado.

arrendamiento que otorgue quien tan sólo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido concertados, *quedarán resueltos* al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola.” En estos términos, y agravando incluso la expresión literal del Código civil, volvió a sentarse una regla que respeta idolátricamente el espíritu individualista de la propiedad clásica, pero que no cuadra bien con el tono social de la legislación especial protectora de los cultivadores.

Ahora bien, aun admitido esto, y reconociendo lealmente la tendencia del precepto, es forzoso atenerse a su dicción gramatical y jurídica; y ya que no se aspire a deformarlo con interpretación benévola hacia el colono, menos aún deberá agravarse, como ocurriría si la figura taxativamente prevista, o sea la *resolución*, se convirtiera en otra institución de tipo más espinoso y drástico.

Esto sentado, habremos de convenir en que la *resolución*, aun entrando en la órbita global de la ineficacia, no implica una inexistencia ni una nulidad radical, porque el contrato no carece de ninguno de sus requisitos esenciales, ni va contra precepto legal prohibitivo. A lo sumo, se tratará de una posibilidad de invalidación, que tampoco arranca de vicio en uno de los elementos fundamentales, como en los casos de mera anulabilidad, sino más bien de factores ajenos a la entraña íntima de la relación jurídica creada (19). Y llegando hasta el final en la pesquisa, nos encontraremos con que ni siquiera existe aquel motivo de agravio económico que da título para la rescisión. En una palabra, la resolución presupone un contrato perfectamente válido, con todos los requisitos básicos, sin vicio alguno en ellos, sin pugna con texto legal obstativo y sin que concurra lesión de parte o de terceros que induzca a la ineficacia. Buen ejemplo de ello nos ofrecen las hipótesis en que nuestro Código civil habla de la resolución, lo mismo en el artículo 1.124, al configurar la llamada (con impropiedad) condición resolutoria tácita, que al tratar de la resolución de la venta en el artículo 1.506 (y en los casos de retracto que a continuación estudia). En la primera hipótesis se está en presencia de un incumplimiento que puede autorizar a la contraparte para extinguir la relación. En la segunda se está en presencia de un título preferencial que autoriza a su titular (comunero, arrendatario, etc.) a subrogarse en el lugar del comprador, manteniendo por lo demás el contrato en cuanto a sus muros maestros, como objeto y precio.

---

(19) PUIG PEÑA: *Tratado de Derecho civil español*, t. IV, vol. 1.º, Madrid, 1946, págs. 325 y sigs., nos dice que la obligación constituye una especie de abrazadera que liga a las partes, y distinguiendo entre *causas de extinción* y *causas de nulidad*, explica que éstas hacen referencia al momento mismo de contraerse el vínculo, mientras que aquéllas se refieren a sucesos posteriores que deshacen el vínculo ya construído; el vínculo se destruye *ab initio* o *a posteriori*; y siguiendo el símil en las causas de nulidad la abrazadera no está bien puesta, y en las de extinción está perfectamente colocada, pero surgen circunstancias que hacen necesario proceder a la reapertura. En nuestro caso, la *resolución* sería causa de extinción, pero no de nulidad de la relación establecida

Ello significa que la resolución no actúa *ope legis*, automáticamente, sino que constituye *derecho potestativo* de su respectivo titular, el cual puede ejercitarlo o no. Y así, en la resolución del artículo 1.124, el contratante que cumplió sus obligaciones puede dirigirse contra el otro, contra el incumplidor, y acordar una de dos cosas: que se cumpla la obligación o que la resolución se decrete (con resarcimiento de quebrantos en ambos casos) (20). Y por lo que toca al retracto, sea convencional o legal, el retrayente está autorizado para subrogarse en el puesto del comprador, pero nadie puede obligarle a ello. Es decir, que la facultad de resolver el negocio jurídico, como uno de tantos *Gestaltungsrechte* que es, requiere voluntad ejercitada por su titular. Y ello supone indefectiblemente estos dos corolarios: *a*) que no puede presumirse, pues sólo la manifestación deliberada de accionarla sirve para darle realidad; y *b*) que el no-ejercicio, o la opción inicial expectante y despejada en el sentido de la inacción, mantiene viva la relación jurídica existente, en cuyo seno nada había que la invalidase.

Haciendo aplicación de todo ello al caso del arrendamiento estipulado por un usufructuario, la consecuencia es clara: el nudo propietario, convertido en pleno dueño por la extinción del usufructo, tiene el derecho, potestativo, de ejercitar la resolución; puede resolver el arriendo; pero ni está obligado a hacerlo, ni el contrato se extingue mientras la resolución no se haya decretado. La propia ley de 1935, que en su artículo 24 enumeraba como causas de extinción del arrendamiento la "resolución del derecho de arrendador" (caso tercero), reguló en el artículo 25 esa hipótesis, distinguiendo según que en el contrato constase o no explícitamente la causa motivadora de la resolución; y para el supuesto de que no constase, estableció que el arrendamiento se resolvería, pero añadió que podría también continuar "subrogándose el nuevo dueño en el lugar del arrendador anterior, si así lo prefiriese". Lo cual demuestra, sin duda alguna, el carácter facultativo, de mera opción, del derecho atribuido al nudo propietario cuando consolida el dominio. Y ello, dados los antecedentes del caso fallado por la sentencia de 10 de febrero de 1948, echa por tierra toda la tesis en que se apoya la Territorial al entender extinguido el arriendo simplemente por la muerte del usufructuario.

Es más, comentarista tan respetuoso con el texto legal como el señor RODRÍGUEZ JURADO, que califica de razonable el párrafo 2.º del artículo 9.º de la ley de 1935 y estima que cualquiera otra solución quebrantaría los principios básicos que regulan la nuda propiedad y el usufructo, cuida seguidamente de advertir a los nudo propietarios que no realicen acto alguno de reconocimiento de la situación arrendaticia, pues si, por ejemplo, a la muerte del usufructuario perciben rentas,

(20) Vide el muy fino análisis que hace BARASSI: *La teoria generale delle obbligazioni*, vol. III, Milán, 1946, págs. 1149 y sigs., de la resolución por incumplimiento, estudiando el artículo 1.453 del nuevo Código (cuyos precedentes estarían en la *lex commissoria* romana y en la práctica francesa, donde se convirtió el pacto adjunto en cláusula de estilo).



habrán decaído de su derecho (21). Lo cual equivale a admitir la posibilidad de mantener en vigor el contrato, incluso por la tácita, mediante actos concluyentes. Y también está indicando la pervivencia del negocio jurídico mientras la resolución no se actúe en forma.

No estará fuera de lugar una indicación complementaria. Con arreglo al artículo 1.571 del Código civil, el comprador de finca arrendada tenía derecho a que terminase el arriendo (salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria). Pues bien, si aun en la concepción individualista de aquel cuerpo legal el arrendamiento no se extinguía de pleno derecho (22), ¿cómo pensar que el nudo propietario, al convertirse en pleno dueño, ostentase otra condición jurídica? Lo lógico es que en uno y otro supuesto se respetase el derecho potestativo del nuevo adquirente para poner término al arriendo; mas no cabe presumir en un caso la subsistencia de la relación arrendaticia y estimar en el otro caso que el arriendo murió sin remedio.

Pero hay más; el artículo 1.571 del Código civil ha quedado derogado por la legislación de arrendamientos. Y así, v. gr., el artículo 9.º de la ley de 1942 obliga al nuevo adquirente a soportar el arriendo existente por todo su plazo contractual o la prórroga en su caso, y sólo entonces podrá el flamante dueño recabar la finca, y eso si se compromete a su explotación en cultivo directo. Con esta premisa, ¿no resultará excesivo que el nudo propietario pueda hacer lo que al pleno dueño le está vedado? No se nos oculta que el comprador de una finca la adquiere por su libre albedrío y cerciorándose previamente de su estado legal, e incluso abonando precio distinto según que esté libre u ocupada. Pero, en último término, lo que él adquiere es una propiedad, un derecho de dominio. Y ni éste es diferente en su esencia del que consolida el nudo propietario, ni el arrendamiento que a aquél vincula por motivos de alto relieve social pierde fisonomía o valor cuando fué un usufructuario el que lo concediera. La entraña jurídica de ambas instituciones, dominio y arriendo, perdura la misma, sea cual fuere el título a través del cual ostente su titularidad el propietario (23).

(21) Ob. cit., pág. 357.

(22) Si el nuevo dueño del inmueble revela con actos explícitos su intención de que continúe en vigor el contrato de arriendo existente, no puede ampararse luego en el artículo 1.571 para ejercitar la acción de desahucio. (Sentencia 28 febrero 1913.)

(23) Con su proverbial ponderación nos dice CASTÁN: *Derecho civil*, cit., III, página 16, que el régimen de nuestro Código civil sobre enajenación de la cosa arrendada tiene graves inconvenientes prácticos, pues la facultad que el comprador posee de extinguir el arrendamiento equivale a un privilegio concedido al propietario, quien puede eludir el cumplimiento del contrato sin más que vender a un tercero la finca. Por ello entiende que los grandes intereses industriales, mercantiles, etc., ligados hoy a los arrendamientos exigen la adopción de un sistema más respetuoso con los derechos del arrendatario. Y los Códigos extranjeros nos dan ya el ejemplo de una solución progresiva en esta materia.

*Servantia distantia*, mucho más podría decirse, con respecto a la resolución del arriendo por muerte del usufructuario-arrendador. Y con mayor motivo si el usufructo no era vitalicio.

Valgan estas reflexiones para demostrar que, sin grave violencia, el caso resuelto por la sentencia de 10 de febrero de 1948 hubiera podido conducir a solución completamente contraria a la que estableció la Territorial; solución que a la postre ha prevalecido por no haberse abordado el tema, pese al interés que a nuestro juicio reviste, al fallarse el recurso de revisión donde explícitamente se planteaba el problema de que se trata, según queda dicho.

### **9) La contratación de arriendos rústicos en la vida jurídica española**

Es una realidad fácilmente comprobable que, pese a ingenuas nivelaciones teóricas, las dos partes contratantes de un arrendamiento rústico no se hallan situadas en un mismo plano económico y social. El propietario posee mayor solvencia, mayor pericia, mejor asesoramiento, menor necesidad de pactar. Por el contrario, la parte arrendataria suele tener posición económica inferior, no alcanza elevado grado de cultura, carece de asesoramiento y se ve acuciada muchas veces por la necesidad de lograr tierra a toda costa. Sin que desconozcamos la posibilidad de casos en contrario ni tampoco ignoremos abusos y trapacerías de colonos avezados y desaprensivos, la verdad es que no suele darse la hipótesis de que el arrendatario se imponga al dueño y, en cambio, es muy fácil que el propietario ejerza cierta presión o coacción moral, y de ambiente al menos, con respecto al futuro colono. En una palabra, el supuesto ilusorio de una equiparación entre ambas partes se ve a diario contradicho por la circunstancia de que el propietario pesa más que el arrendatario al celebrar el contrato. De hecho, no es fácil que el arrendatario redacte el documento; por el contrario, resulta frequentísimo que el dueño (o su Administrador, su Notario o su Letrado) lleve extendido el texto que se ha de suscribir, y ni siquiera faltan formularios de tradición en una casa, o en una región, que sirvan para estos menesteres.

Pues bien, con estos antecedentes de experiencia cotidiana, el peligro que entraña la doctrina legal establecida salta a la vista. Bastará con que el dueño, inadvertida o dolosamente, deslice la cláusula de renta en metálico para que el contrato nazca afectado de invalidez. Se dirá que el arrendatario deberá no firmarla, sabiendo el riesgo que corre. Pero no cabe olvidar que su posición es de inferioridad y que le inducirán a suscribir el texto sin reparo no pocas consideraciones: su ansia de tierra, su ignorancia de los preceptos taxativos y de la severa jurisprudencia dictada, su confianza en la buena fe de la contraparte y en su respetabilidad, su temor de que otro acepte lo que él rechaza y hasta el convencimiento, muy generalizado y perfectamente natural, de que si él va a pagar en definitiva en dinero poco importa que se haya respetado o no el sutil mecanismo legalista de pactar en trigo para pagar en monedas.

Y hasta puede mencionarse la realidad, a menudo comprobada, de

que nuestros cultivadores sienten repugnancia hacia el pago en especie y prefieren siempre pactar la renta en dinero. Como es también dato de experiencia comprobado que las partes suelen ponerse de acuerdo respecto a la cantidad de pesetas en que va a consistir la renta y después, para cumplimiento del rito legal, traducen esa cifra en quintales métricos de trigo. Lo cual revela cuan fácil es, con buena voluntad, pasar de una fórmula a otra en cualquier supuesto y por qué aparece todavía con tanta frecuencia el caso de contratos de arrendamiento rústico en que las partes se quedaron a mitad de camino, no con ánimo de infringir preceptos legales, sino por explicable inercia o porque la realidad es, a la postre, el pago en dinero.

La conclusión de todo ello no puede ser ni más clara ni más desoladora. El propietario, con su mayor influjo, deslizará la cláusula de la renta convenida en efectivo; el arrendatario, incauto o inerme, aceptará ingenuamente la estipulación, y en cuanto ésta se haya firmado, el colono quedará a merced del propietario. Porque no se sentirá éste obligado a respetar el plazo convenido, sino que, en cualquier momento, tan pronto como halle mejor solución o se canse del arrendatario, *se acordará* de que en el contrato hay una cláusula que lo invalida y dejará sin efecto el arriendo, invocando el vicio de que probablemente fué autor consciente y deliberado. Y no cabrá siquiera que el arrendatario se prevalga de análogo medio, porque su necesidad de tierra le atará, y aun sabiendo que dispone de un arma para invalidar la operación, se abstendrá de utilizarla, por no perder lo que con el contrato precisamente buscaba. Todo ello aparte de que no es recomendable en buena tesis esa compensación de ardides o maquinaciones, pues los contratos, y más los de tracto duradero, se pactan para ser cumplidos honestamente por ambas partes y no como artificio engañoso que brinde a cada una caminos para eludir sus compromisos o como palanca para alzaprimar a la otra, someténdola a constante amenaza o a perdurable desasosiego.

El resultado, en definitiva, será dolorosísimo: una legislación protectora del arrendatario, una jurisdicción privilegiada para amparo de los cultivadores y... conjugando los preceptos de aquélla y la doctrina legal de ésta, una situación en que el colono queda sin defensa y en que, mediante un ingenioso rodeo, será posible vulnerar los plazos mínimos de duración legal del arriendo y hasta los contractualmente convenidos por las partes, con toda la extorsión consiguiente al practicarse la liquidación de la relación jurídica nacida de esa forma y prematuramente aniquilada (24).

---

(24) La Declaración quinta, punto 6.º, del Fuero del Trabajo dice así: "El Estado asegurará a los arrendatarios la estabilidad en el cultivo de la tierra por medio de contratos a largo plazo que les garanticen contra el desahucio injustificado y les aseguren la amortización de las mejoras que hubieren realizado en el predio..."

## 10) Los deberes de la toga

No se reducen al asesoramiento honrado ni a los escritos e informes ante los Tribunales. En servicio de altísimas consideraciones, el Abogado siempre ha de procurar que sea lo más perfecta posible aquella tarea de administrar justicia en que a su modo y desde su esfera interviene. Y si por acaso estima que una orientación legislativa o jurisprudencial puede resultar inadvertidamente dañosa, está en la obligación de decirlo, razonando su criterio, por si él fuese quien padeciera ofuscación o yerro.

Concebimos la vida forense como una cooperación entre abogacía y Tribunales. Cuando el Letrado cumple con su deber, no acepta sino los asuntos que estima moralmente correctos y legalmente viables, y hecha esta selección, se afana en defender con toda su pericia y todo su entusiasmo la tesis que considera justa sin rehuir el esfuerzo, antes bien, intentando convencer al juzgador con la máxima aportación de opiniones doctrinales y textos de jurisprudencia. Y, a su vez, el Tribunal, sin que le sugestionen dotes de desigual competencia entre los patronos de ambas partes, escudriña los hechos y forma su opinión tomando en cuenta los datos ofrecidos y las argumentaciones expuestas. Una abogacía experta obliga a los Tribunales a más severo estudio y a más depurado razonamiento técnico. Una magistratura briosa y activa impone a los Letrados mayor rigor en su tarea y mayor elevación en sus actuaciones. La compenetración entre ambas instituciones redundará en bien de la justicia y en mejor servicio de la construcción jurídica. Por el contrario, cuando una desfallece, el resultado se resiente por modo inevitable. De ahí el estímulo que para la abogacía supone verse en presencia de una judicatura que rivaliza en atención, en dominio de los medios instrumentales, en generosa y abnegada dedicación a su tarea. Pero de ahí también el desaliento que cundiría cuando el informe preparado con esmerado empeño no hallara la compenetración de una mirada confortadora ni el halago de una opinión luego recogida en el fallo, ni siquiera el consuelo, triste aunque eficaz, de una refutación que deshaga errores o justifique los motivos de discrepancia. Si el profesional supiera de antemano que su labor iba a ser baldía acabaría de seguro por renunciar a la incomodidad de un trabajo penoso en su realización y estéril en sus resultados. Como a *sensu contrario* en la magistratura debe producirse desánimo cuando un fallo minuciosamente áquilatado no halla ni la acogida de un ambiente fervoroso, ni la satisfacción de provocar reacciones de superación futura en la clase profesional llamada a apreciar más directamente el esfuerzo efectuado.

Y para complemento de todo ello acaso debiera existir, como apuntaba el llorado BECEÑA (25), aquella institución, de pericia ecuaníme y de neutralidad justiciera, que fué el *prudens* romano o son los *arrê-*

(25) El tema constituye algo así como un *leit-motiv* de su notable obra *Magistratura y Justicia*, Madrid, 1928.