

Carrera Derecho, Asignatura Derecho Civil II, título Los Arrendamientos Rústicos, segunda parte, autor Jesús María Álvarez Carballo, fecha de grabación 11 de mayo de 1983, fecha de emisión 25 de mayo de 1983. Los Arrendamientos Rústicos, segunda parte.

y ambos inclusive, que subdividen varios grupos y de los que muy someramente deseo ocuparme en el espacio de hoy. Por virtud del artículo 31 se establece una primera y terminante declaración, según la cual la renta será fijada en dinero y la que estipulen libremente las partes, sin perjuicio de lo que establece la ley en los apartados de la misma destinados a actualización y revisión de la renta. Se establece, saliendo al paso de la rutina que las anteriores leyes de arrendamiento rústicos habían conseguido introducir, que si pese a la declaración de la ley las partes fijasen la renta en especie, el contrato será, pese a ello, válido, pero cualquiera de las partes podrá exigir la conversión de la renta en especie en renta en dinero, conforme a los criterios establecidos en el artículo 38, que se refiere fundamentalmente a la actualización de la renta y del cual más tarde diré algo. Es criterio fundamental de la ley el que la renta se pagará por años, en la fecha en que se hubiera expresamente pactado y en su determinación. El efecto

con arreglo a la costumbre del lugar. Para el supuesto de que la renta se hubiere fijado en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, se dicta la norma de que se dividirá esa renta por la duración pactada para determinar la cuantía de la renta que habrá de ser pagada anualmente a los únicos efectos de establecer el momento del pago. El artículo 34 establece claramente que el pago de la renta se verificará en el lugar y forma pactada y en su defecto en la morada o casa del arrendatario. Se prohíbe expresamente el pago anticipado de rentas por más de un año y se faculta al arrendatario para que en caso de que tal cosa suceda pueda reclamar el duplo de las cantidades indebidamente anticipadas si consigue demostrar que el arrendador obró de mala fe. Este artículo es interesante desde mi punto de vista, siempre un poco propicio a tratar de mostrar a mis oyentes la unidad del ordenamiento jurídico al margen de las divisiones escolares que no tienen razón.

razón de ser en la vida práctica, aunque constituyen un evidente acierto de carácter pedagógico. Consiste el interés en la mención que a más de algún sector doctrinal inclinó a creer en la existencia de un llamado derecho real de arrendamiento. Es el caso previsto en el número 5 del artículo 2 de la ley hipotecaria, cuyo tenor literal es el siguiente. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de más de seis años, o aquellos en los cuales se hayan antipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban. Ahora, se puede recrudecer la polémica sobre bases relativamente nuevas, ya que en verdad es cierto que si el arrendamiento normal, no dotado de prórroga forzosa procedente de las leyes especiales, ya sean estas rústicas o urbanas, era un evidente contrato consensual, y el acto de dar en arrendamiento era un simple acto de administración, el impacto promedio de la ley hipotecaria en el mundo.

traducido por la tremenda incidencia de las prórrogas legales, había hecho pensar en su carácter real sobre la base del número 5 de la ley hipotecaria, que sólo admite a inscripción a los derechos reales y, por lo tanto, lo que publica, las titularidades que publica, son únicamente titularidades reales. Al abrirle la puerta de ingreso en el registro de la propiedad por la vía del mencionado número 5, hizo pensar en la transformación del contrato consensual inicial procedente del derecho romano en un contrato de carácter real por la derogación del viejo brocardo medieval de que venta quita renta, que fue arrasado del mundo jurídico por la vía de la prórroga forzosa de las leyes especiales. Ahora, tiene más fundamento esa apreciación doctrinal cuando se exige, para concertar el contrato de arrendamiento rústico a través de la nueva ley de 1980, la misma capacidad de obrar que para un acto de dictadura. La ley de disposición, con lo cual, la vieja calificación de acto de pura y simple administración que al acto de dar en arrendamiento se había...

otorgado tradicionalmente, tiene cada vez menor fundamento. Pese a toda esta posible argumentación, que a otros convence mucho más que a mí, yo sigo creyendo que el acto de dar en arrendamiento constituye un acto de administración y no un acto de disposición. Y el dato concreto de que se requiera por la ley de arrendamientos rústicos de 1980 la misma capacidad para contratar un arrendamiento rústico sometido a la nueva ley especial, que para enajenar, no debe transformar la naturaleza de la propia institución. Esto que yo digo, y deseo repetir una vez más, y todas me parecen pocas para hacerlo, cualquier alumno puede, sin riesgo alguno, sostener, incluso en un examen, una opinión distinta de la mía, sin miedo a ninguna consecuencia desfavorable. Pero esta opinión mía tiene un argumento muy fuerte en contra, constituido por la duración señalada, que es de seis años, el mismo plazo previsto

en la primera circunstancia del número 5 del artículo 2 de la ley hipotecaria, que lo configura como derecho inscribible. ...

y por lo tanto como derecho real. Para terminar con esta especie de digresión en torno a un tema afrontado colateralmente, debo decir finalmente que la ley de arrendamientos rústicos de 1980 no se pronuncia sobre el tema y deja abierta la contienda a la discusión doctrinal que yo espero muy fundadamente que sea clarificada por la vía jurisprudencial. El artículo 35 de la ley lo consideramos gravemente inductor de innumerables conflictos que originarán un semillero de litigios y una grave carencia de seguridad tal como suele ser la forma actual de legislar. En efecto, la declaración casi programática de que todas las cantidades que hubiere de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario, podrán ser exigidas por el arrendador desde el momento en que las haya satisfecho, expresando en su reclamación el concepto, el importe y la disposición legal que autorice la repercusión. Es muy poco. Es muy poco probable que el legislador tenga presente la existencia de...

esta norma y establezca de forma clara e inequívoca cuáles cantidades son repercutibles sobre el arrendatario. Pero es que, además, el configurar el impago de esas cantidades como equivalente al impago de la renta es otorgarle una prerrogativa que se encuentra un poco más abajo contradicha por la propia norma al establecer un tan breve plazo de prescripción para el ejercicio por parte del arrendador de esta facultad consistente en un año que nos está demostrando claramente la desproporción de la sanción impuesta por el impago, aunque ello comporte, ya conocen mis alumnos y la padecen con más gracia de lo que yo merezco, mi desparramo para encardinar esa norma en la creación de una nueva especialidad jurídica, la de los especialistas en arrendamientos rústicos, que muy bien podrían ser llamados en los sucesivos rústica listas o en la paralela y también disparatada pretensión de creer que cada arrendatario rústico tendrá un asesor jurídico para tratar esos temas que le pueden acarrear la pérdida del valor. El contrato por un defecto

virtuoso asesoramiento. A la actualización de la renta, dedica la ley dos artículos que son realmente expresivos, de una pedestre manera de legislar, que para colmo, sitúan el foco de la contienda al pobre juez llamado a intervenir en la cuestión. En efecto, por una parte, el comienzo del apartado primero del artículo 38 establece literalmente que podrá acordarse por las partes la actualización de la renta para cada anualidad, para después manifestar en el artículo 39 siguiente inmediatamente que cualquiera de las partes podrá, en defecto de acuerdo, solicitar del juez que añada al contrato la cláusula de actualización que corresponda. Si es una facultad, en el momento de contratar, no tiene sentido el que ausente, por la razón que sea, esa cláusula de un contrato, se la introduzca por obra del juez, modificando el contenido contractual, pero aun así, no es un contrato que se puede hacer en el momento de contratar. No es más grave la cosa, ya que no está nada claro que al juez al cual se apela tenga claras atribuciones.

para rechazar la inclusión de esa cláusula contractual omitida que normalmente solamente va a beneficiar precisamente al arrendador. El criterio fundamental para proceder a esa especial actualización de la renta del arrendamiento rústico vendrá dado por la referencia al último índice anual de precios percibidos por el agricultor establecido por el Ministerio de Agricultura para los productos agrícolas en general o para alguno o algunos de los productos principales de que sea susceptible la finca. Este mismo criterio va a ser el utilizado para las fincas cuyos principales productos sean ganaderos. A mí me sorprende profundamente este tipo de norma que parece propiciar un mercado intervenido y no precisamente una economía libre de mercado tal como proclama en materia económica nuestra Constitución en su artículo 38. En materia de revisión de renta prevé la ley dos formas de revisión. Una que aunque la ley no la llama así yo me atrevo a llamar revisión ordinaria sobre la base de la renta de la finca. La base de la existencia.

de otra revisión a la cual la propia ley llama extraordinaria. La revisión ordinaria podrá ser pedida por cualquiera de las partes transcurrido el primer año de vigencia del contrato por ser la renta superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas. Declara la ley que la revisión de la renta sólo tendrá efecto respecto a los vencimientos posteriores a la demanda y excluye del ámbito de la revisión a los incrementos de producción imputables a la iniciativa del arrendatario o a las mejoras cuyo costo hubiera el mismo anticipado. Este artículo a mí me plantea una grave cuestión, consistente en no saber muy claramente por qué el legislador utiliza el plural. ¿Es que el legislador no sabe gramática y tampoco sintaxis? ¿O es que el legislador ha previsto una serie en cadena de revisiones de renta en cada uno de los años de vigencia del contrato después del primero? No sé qué pensar en torno a esa disyuntiva. En el artículo 43 de la ley se acepta una revisión de la renta superior a la usual.

revisión extraordinaria de la renta cuando la alteración de las circunstancias diera lugar a una lesión superior al 15% de la renta justa, cuando el legislador debiera haber dicho simplemente renta pactada. A la reducción o exoneración de la renta dedica la ley tres artículos con su falta de técnica habitual, ya que no distingue qué casos serán de reducción y cuáles serán de exoneración. La norma es que cuando se trate de que por caso fortuito o fuerza mayor y tratándose de riesgos ordinariamente no asegurables se perdiere antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca, estableciéndose que en ese caso se reducirá la renta en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, siendo necesario dar aviso fehaciente del siniestro en el plazo de 30 días. Otro día seguiremos. Los taxistascentrales aprovechan su honor al volar el proceso de punta casada por sebastián oha y estaba bastante at cartoon ㄹveles en su poisonía y es por eso todo el mundo más suave derri signals que si tiene el plan en el plan y inclusive que la presidencia salivaron Vanguardia en la en la robic su propia cartera fidel Financeazione Weichmann a nuestro exemplo se trata que cuando salió vida 빈질 finadi la espada woman, estas épocas portrayes que el??fi neo pai."

Gracias.