

DR 21 69

Derecho Procesal I. Especialidades procesales en materia de arrendamientos rústicos. Segunda parte. Autor José Tomé Paule, profesor adjunto de la asignatura.

Siguiendo con el tema que iniciamos la pasada semana, les indicaré que en relación con la normativa procesal, la novísima ley de arrendamientos rústicos, da reglas generales y reglas especiales. Como reglas generales pueden señalarse, primero, que se prohíbe la sumisión, ya que la competencia se atribuye al juzgado del lugar donde se encontrare la finca o su parte principal, lo que quiere decir que en este tipo de negocio jurídico no se admite ni a la sumisión expresa ni por tanto la sumisión tácita. Segundo, la cuantía litigiosa se calcula por la renta anual o por el valor de la aportación del litigante.

Tercero, no se dan normas en materia de defensa y representación, ya que cada proceso se elige por sus normas comunes. Cuarto, se admite la acumulación de acciones. Quinto, la competencia para la primera instancia se distribuye entre los juzgados de distrito y los juzgados de primera instancia.

Sexto, las cuestiones incidentales que puedan surgir durante el procedimiento han de resolverse todas en la sentencia final, es decir, se sigue el principio de concentración. Y séptimo, se da carácter preferente a la tramitación tanto del procedimiento en primera instancia como lo de los recursos. Los juzgados de distrito conocen A, de todos los desahucios por falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas, es decir, la materia de desahucio por falta de pago, lo mismo que se había establecido ya en materia de arrendamientos urbanos, se atribuye a la competencia exclusiva de los juzgados de distrito, y B, de cualquier otro litigio cuando su cuantía no exceda de 50.000 pesetas.

Los juzgados de primera instancia conocen, primero, del juicio de retrato en materia de arrendamientos lústicos, cualquiera que sea la cuantía del mismo, segundo, de la anotación del crédito refaccionario, y tercero, de cualquier otro litigio cuya cuantía supere las 50.000 pesetas. En la distribución, pues, de la competencia objetiva para el conocimiento de estos procesos, se sigue un criterio mixto, ya que en algunos supuestos, como ocurre en los desahucios por falta de pago, se atribuye siempre al conocimiento de los juzgados de distrito, o como ocurre en materia de retractos, que se atribuye siempre al conocimiento de los juzgados de primera instancia. En cambio, en las demás materias se establece el criterio de la cuantía, siguiendo la línea paralela a la establecida para el llamado proceso de cognición, es decir, cuando el pleito sea de una cuantía inferior a 50.000 pesetas, será de la competencia del juzgado de distrito, mientras que cuando supere las 50.000 pesetas, será de la competencia del juzgado de primera instancia.

Como reglas especiales establecidas en la novísima Ley de Arrendamientos Rústicos, pueden señalarse las siguientes. Primero, el juicio de desahucio sólo puede utilizarse en el supuesto de falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas. Este juicio se ajusta a las normas

generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque el demandado puede enervar la acción pagando y rehabilitar la plena vigencia del contrato, pagando las rentas, sus intereses y el 25% más hasta el mismo momento del lanzamiento.

Este derecho se pierde si se utiliza tres veces o dos consecutivas. Segundo, el juicio de retracto se ajusta a las normas generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Lo mismo los procesos sobre embargo de bienes, intervención de cosechas o aseguramiento de bienes agrícolas o becuarios litigiosos.

Tercero, en los demás procesos se introduce la innovación de que el trámite a aplicar es el del juicio de cognición, es decir, el proceso dipo de la justicia municipal, cualquiera que sea el juzgado ante el que se tramite, aunque se permite que el juez, para mejor proveer, acuerde cualquier clase de pruebas o pedir los antecedentes y asesoramientos que considera oportuno, incluso informes a las cámaras agrarias para determinar los usos y costumbres locales. También se atribuye al juez atribución plena para determinar la renta justa en los respectivos casos. Es necesario resaltar el criterio acertado del legislador en esta materia, ya que se ha prescindido de un procedimiento especial como ocurría en la legislación derogada y se establece que cualquier tipo de cuestiones, salvo lógicamente las de desahucio por falta de pago o las de retrato, se seguirán por las normas del llamado juicio de cognición, que es el juicio dipo de la justicia municipal.

En materia de recursos se establece, primero, que contra las sentencias dictadas por los jueces de distrito cabe recurso de apelación ante la audiencia provincial. Contra la resolución de esta ya no cabe recurso alguno. Segundo, contra las sentencias que disten los juzgados de primera instancia cabe recurso de apelación ante la audiencia territorial.

Contra las sentencias que disten estas cabe recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, no ante la Sala Sexta como ocurrió con anterioridad, sólo cuando la cuantía del asunto sea superior a 200.000 pesetas, estableciéndose como motivos la incompetencia de jurisdicción, el cabrantamiento de formalidades esenciales del juicio que haya producido indefensión, la infracción de ley o el manifiesto error en la apreciación de las pruebas. En general, la materia de costas se sigue por el criterio del vencimiento para la primera instancia, tanto en los juzgados de distrito como en los juzgados de primera instancia. Es decir, se impone al litigante cuyos pedimientos fueran totalmente rechazados.

En caso de estimación parcial, cada parte paga sus costas y las comunes por mitad. En las apelaciones se sigue el criterio de la temeridad o mala fe, criterio que también se aplica al recurso de casación. Si el recurso queda desierto, las costas se imponen al recurrente.

Pero además de estas reglas generales, para algunos casos concretos se dan normas específicas en esta materia de costas, y así se establece. Primero, que en los juicios de desahucio por falta de pago, las costas se imponen al demandado cuando se declare haber lugar al mismo o que estuviera procedido de no mediar el pago o la consignación y al actor en los demás casos. Segundo, en los preceptos que versen sobre aumento, reducción o

exonoración de renta, si no se accede a la petición, será preceptiva en todas las instancias la imposición al demandante.

Tercero, en los procedimientos en los que se pida el que se añada al contrato las cláusulas de actualización, si el arrendatario se opone, se le imponen las costas, salvo que se oponga al módulo para fijar la renta o supantía, en cuyo pago se exige en esta materia el criterio de la temeridad o mala fe. Y cuarto, en los pleitos para fijar la renta o la aporción de fincas sobre las cadenas en las que cae el arrendamiento por conversión de las aparcerías, las costas serán por mitades entre ambos litigantes. Y finalmente, se puede señalar también, como otras reglas procesales contenidas en los artículos 35, 36 y 37 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, primero, que se establecen que estos procedimientos tengan tramitación preferente, tramitación o preferencia que fundamentalmente se podrá conseguir en materia de recursos.

Segundo, que en los pleitos que haya de producir efecto en el futuro, podrá plantearse la acción inmediatamente, con el fin de sustanciar el litigio antes de que se produzca la fecha en que deba alcanzar efectividad el procedimiento, es decir, se permite un ejercicio anticipado de la acción. Tercero, en los casos en que se discuta la cuantía de la renta, el arrendatario debe consignar en el juzgado la renta pactada, si bien cuando se pretenda la revisión, reducción o condenación, el juez podrá autorizar al arrendatario o aparcero a que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar. Cuarto, los plazos de renta que venzan durante la sustanciación del proceso deben ser consignados bajo pena de tener por desistido al arrendatario o aparcero.

Y quinto, en todo lo no previsto en estas normas procesales, los procedimientos de arrendamiento rústico se le aplican como normas subsidiarias las de la ley de enjuiciamiento civil.