

La interpretación del término *año agrícola* en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos (*)

SUMARIO: 1. INTRODUCCION: DIVERSOS PRECEPTOS QUE TRATAN, EN LA VIGENTE LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, DEL TÉRMINO «AÑO AGRÍCOLA» E INTERPRETACIÓN UNIFORME O DIVERSA DEL MISMO EN ELLOS.—2. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS: a) LEY DE 1935 Y CÓDIGO CIVIL: «AÑO AGRÍCOLA» Y «ROTACIÓN DE CULTIVO». b) EVOLUCIÓN E INTRODUCCIÓN DEL NUEVO CONCEPTO EN LEYES POSTERIORES. c) PLAZO DE «PREAVISO» PARA LA FINALIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS PROTEGIDOS.—3. EL TEMA EN LA DOCTRINA CIENTÍFICA ESPAÑOLA.—4. JURISPRUDENCIA: A) EL «AÑO AGRÍCOLA» COMO «ROTACIÓN DE CULTIVO». B) SOBRE EL «PREAVISO» EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS PROTEGIDOS.—5. APLICACIÓN DE LA REGULACIÓN ANTERIOR A LA LEGISLACIÓN ACTUAL.—6. CONCLUSIONES.—7. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCION

DIVERSOS PRECEPTOS QUE TRATAN, EN LA VIGENTE LEY
DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, DEL TÉRMINO «AÑO AGRÍCOLA»
E INTERPRETACIÓN UNIFORME O DIVERSA DEL MISMO EN ELLOS

Cuando en una misma, o en diversas Leyes, se usa de un término o concepto gramatical, su interpretación debe tender a ser idéntica, más sobre todo en el primer caso, en el que el proceso de elaboración o creación debiera ser uniforme, o producido en un reducido espacio de tiempo, que haga contemplar todo el texto legal en forma unitaria. Por ello se impone una interpretación sistemática de cada cuerpo legal, y más, si cabe, de cada concepto que se utilice repetidamente en él, y así la jurisprudencia impone este criterio al decir que «las distintas prescripciones contenidas en un mismo cuerpo legal deben entenderse armónicas entre sí, descartando

(*) NOTA: El presente trabajo se trata de una actualización y refundición de otro anterior del mismo autor, publicado bajo la rúbrica «El concepto de "año agrícola" en los arrendamientos rústicos», en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, tomo núm. 4, abril 1977, págs. 307 a 330, inclusive.

cualquier interpretación aislada o fragmentaria que conduzca a su contradicción o incompatibilidad operativa» (p.ej.: Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1959).

No obstante lo anterior, este principio es, a veces, difícil de llevar a la práctica, si en la elaboración legal han intervenido, por vía de enmiendas o adiciones o recortes, diversas corrientes o grupos legislativos, y en mayor grado se dará esa dificultad cuando existen normas de refundición de otras de diversa procedencia. Esto último es lo que ocurrió con el precedente texto legal en la materia, el Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1959, pues por Decreto refundió en un solo cuerpo legal normas de distinta procedencia, como la Ley de 15 de marzo de 1935 y otras posteriores, reguladoras éstas de aspectos muy limitados de la materia, como los arrendamientos protegidos y los especialmente protegidos.

En el supuesto anterior, ya la jurisprudencia venía diciendo que, en caso de duda, había que acudir al texto legal original, que no había sido derogado (así, Sentencia de 18 de octubre de 1962), y ello venía dado por el rango normativo de los diversos preceptos (arts. 23 y 26 a 28 del Decreto de 26 de julio de 1957, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado).

Uno de los puntos principales en que, en dicho Reglamento, se produjo la necesidad de una dispar interpretación de un concepto, por el acarreo de normas producido, fue en relación con el término gramatical *año agrícola*, como luego se verá, y como consecuencia de ello tal disparidad se ha propagado a la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 de diciembre de 1980, la que, aunque regula la materia, en cierta forma, de modo distinto a la de anteriores Leyes y Reglamento, que expresamente deroga (disposición final de la misma), indudablemente ha sido influida en algunos aspectos por el anterior Reglamento, y a la fuerza tiene que regular, aunque sea con carácter transitorio, las situaciones derivadas de la legislación anterior, si bien en el tema de que aquí se trata, veremos que la actual Ley ha usado más profusamente del vocablo que antes, pero no disipa las dudas de su interpretación dual o variada, que viene de la legislación anterior, y que ahora se mantiene.

Así, el Reglamento precedente, como la Ley de 1935, regulaban o trataban sólo del concepto; en los artículos 25, y como deducidos de él, en el 9.º, apartado 5.º, y en los 27, apartado 3.º, y 28.2.ª, así como en el 49.2.º, en relación con la duración de la aparcería, y todo ello como derivación, a su vez, de lo dispuesto en los artículos 1.571 y 1.577 del Código Civil; mientras en aquel Reglamento se añadía, a los anteriores preceptos (con igual numeración que en la Ley), y ello motivado por la agregación de las normas relativas a los arrendamientos protegidos, lo

dispuesto en los artículos 91.2, 94.1 y 95.1, los que, como luego se verá, deben ser interpretados en forma distinta a los anteriores, en relación con la verdadera significación del vocablo referido.

En la actual Ley de 1980 se trata de dicho término en los siguientes preceptos:

a) *Artículo 6.º, número 4.º* (sobre casos exceptuados de su regulación por dicha Ley): «Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal: ... 4.º Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al *año agrícola*».

b) *Artículo 13* (arrendamientos otorgados por usufructuarios y otros): «Los arrendamientos otorgados por usufructuarios..., se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente *año agrícola*».

c) *Artículo 25.2* (duración de los arrendamientos): «1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años. 2. Terminado el plazo contractual, el arrendatario tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una... No obstante, el arrendatario podrá rescindirle al término de cada *año agrícola*, dando al arrendador un preaviso de seis meses».

d) *Artículo 83.2* (extinción del arrendamiento por calificación de urbana de la finca, conforme a la legislación del suelo, o accesoriamente a edificios o explotaciones no rústicas): «Si, vigente el contrato, sobreviene cualquiera de las dos primeras circunstancias mencionadas en el artículo 7.º, apartado 1, el arrendador o su causahabiente podrá dar por finalizado el arriendo avisando con seis meses de antelación al arrendatario, que deberá dejar libre la finca a la terminación del *año agrícola*».

e) *Artículo 99.2* (contratos de arrendamientos anteriores a 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y que el arrendatario los lleve en forma directa y personal: «arrendamientos especialmente protegidos»): «2. Finalizada la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para cultivarla personalmente, por sí o por alguno de sus herederos forzosos, notificando fehacientemente al arrendatario su propósito en tan sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del *año agrícola* correspondiente...».

f) *Artículo 101.6* (arrendamiento parciario): «6. El arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca si alguna de las partes lo pidiera dentro de los dos meses anteriores al comienzo del nuevo *año agrícola*».

g) *Artículo 117.2* (aparcerías: extinción): Número 2, apartado 3.º:

«En todo caso, la aparcería subsistirá hasta la terminación del *año agrícola corriente*».

h) Como *año agrícola* correspondiente a *rotación de cultivo*: Artículo 12.2 (arrendamientos de los padres o tutores o a los hijos sujetos a su patria potestad o tutela): Número 2, inciso 3: «Expirado el plazo del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a continuar en posesión de la finca "hasta la *recolección de la cosecha pendiente*"».

Artículo 109.1, 2 y 3 (duración de la aparcería): Número 1: «El plazo mínimo de duración de las aparcerías será el tiempo necesario para "completar una *rotación o ciclo de cultivo*"».

Número 2: «Para extinguir las aparcerías de "duración superior a un año" (*rotación de cultivo* superior a la anual o pacto de duración de varias *rotaciones* anuales), será imprescindible el preaviso... con un año de antelación, al menos, a la fecha de su conclusión».

Número 3: «A falta de este preaviso, la aparcería se prorrogará por otra *rotación de cultivo*, y así sucesivamente mientras no se produzca el preaviso en forma fehaciente con el "año de antelación" a la terminación de cualquiera de ellas».

Artículo 110.1 (aparcerías de tierra preparada para cultivo ocasional inferior a un año): «... la duración del contrato será la del *cultivo de que se trate*, sin los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente o conversión en arrendamiento, regulados en los artículos 118 y 119 de esta Ley (se garantiza, además, al aparcerero, en el número 2 del propio precepto, el percibo del salario mínimo durante el tiempo de duración del contrato, con posibles liquidaciones semanales a cuenta)».

Artículo 112.2 (liquidación de frutos en la aparcería): «En defecto de pacto o costumbre, se practicará (la liquidación) anualmente o al terminar la *recolección del fruto*».

Como se ve, por la variedad y contenido de los preceptos transcritos, la interpretación del concepto que se estudia puede ser distinta, por lo que es preciso interpretarlos a la luz de sus precedentes (interpretación histórica), para ver cuál es el origen de dicha distinción y cuándo surgió ésta, lo que nos llevará al estudio del Código Civil en el aspecto de que se trata, de la Ley de 15 de marzo de 1935, y del Reglamento de 1959, en cuanto éste recoge aquélla, en su primera parte, con su misma numeración, y, por otro lado, también a continuación, recoge la normativa creadora de los «arrendamientos protegidos» y de los «especialmente protegidos» (respectivamente, posteriores o anteriores a 1 de agosto de 1942, con renta en todo caso inferior a 40 quintales métricos de trigo y que sean llevados en forma directa y personal): Leyes de 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942, 18 de marzo de 1944, 4 de mayo de 1948 y 30 de septiembre de 1954 (todas ellas derogadas actualmente).

2. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

a) LEY DE 1935 Y CÓDIGO CIVIL: «AÑO AGRÍCOLA» Y «ROTACIÓN DE CULTIVO»

La primera Ley que, aparte del Código Civil, acoge la expresión *año agrícola*, es la de Arrendamientos Rústicos, de 15 de marzo de 1935, fundamentalmente en su artículo 25, y como derivación de él, en los 9.º, apartado 5.º, 27, párrafo tercero, y 28.2.ª.

Dice el artículo 25, en su apartado 1, que «la resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas que consten explícitamente en el contrato, producirá la del arrendamiento, pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del *año agrícola* en curso, indemnizándole las labores preparatorias realizadas para el siguiente, y abonándole las mejoras, en su caso, con arreglo a las normas establecidas en el capítulo V de esta Ley». Un caso concreto y similar está recogido en el párrafo quinto del artículo 9.º (que se corresponde con el número 4 de igual precepto del Reglamento de Arrendamientos Rústicos), referente a la terminación del arrendamiento por la *finalización del usufructo*. Es decir, se considera, de acuerdo con ambos preceptos, que en el caso de un arrendador usufructuario, u otro similar con arreglo al artículo 25, al cesar el usufructo, o terminar el contrato por causa prevista en él, cesa el arrendamiento en ese mismo momento, pero, a fin de no causar perjuicios al arrendatario labrador, que en muchos casos no habrá podido obtener los frutos que el campo le ha de dar por su inversión y su trabajo, se le considera prorrogado el arrendamiento, y no se le puede lanzar de la finca, hasta que recoja los aludidos frutos de las cosechas que tenga pendientes ese año. El artículo 9.º, apartado 5.º, dice al respecto: «Los contratos de arrendamiento que otorgue quien tan sólo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieren sido concertados, quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el *año agrícola*».

Para evitar dudas en la interpretación de tal concepto gramatical se le dio al mismo contenido jurídico expreso, en relación con el precepto inicial expresado, mediante su definición por *Orden del Ministerio de Agricultura, de 3 de marzo de 1936*, la que, en su artículo único, decía que «se entenderá por *año agrícola*, a los efectos de la aplicación del artículo 25 de la Ley de 15 de marzo de 1935, el ciclo que imponga la índole del cultivo o del aprovechamiento sobre la base del tiempo que transcurre desde una a otra cosecha». Es decir, en tal definición legal, se asimila *año agrícola* a *rotación de cultivo*.

Aunque dicha Orden sólo hacía referencia al artículo 25 de la Ley, es obvio que la misma interpretación habría de darse a los demás preceptos que acogieran aquella designación en idéntico sentido, o a los que derivaran del dicho artículo 25, y así había que darle igual significación que en el artículo 25, en los 9.º, 27 y 28 de la propia Ley. La jurisprudencia, por otro lado, tenía que aplicar el concepto referido a supuestos de igual contenido, aun sin la designación del concepto gramatical que se estudia, como el contemplado en el artículo 49, párrafo segundo, referente a la *aparcería*.

El artículo 27, apartado 3.º, dice que «cuando el comprador use el derecho a que se refiere el párrafo precedente (comprador que adquiere la finca para cultivarla o explotarla directamente), se entenderá rescindido el contrato de arrendamiento; pero no se podrá lanzar al arrendatario sin que análogamente a lo establecido en el artículo 25 recoja éste los frutos del año agrícola en curso».

El artículo 28, por su parte, regula las causas de desahucio en los arrendamientos rústicos, y en aquellos casos en que a las mismas son aplicables los dos dichos preceptos, así, la causa segunda («por resolución del derecho del arrendador, conforme a lo establecido en el artículo 25») y la novena («por haber adquirido la finca para cultivarla directamente el nuevo propietario, de acuerdo con lo establecido en el art. 27»), se deberá aplicar también la interpretación referida, pues la supervivencia o terminación del arrendamiento están relacionadas, no solo con los supuestos de cesación automática acatada voluntariamente, sino también con los de la declarada judicialmente por alguna de las causas legales expresadas.

Por último, el artículo 49, párrafo segundo, relativo a la duración del contrato de *aparcería*, dice que, «no obstante, la regulación general de ellas, las *aparcerías* concertadas voluntariamente durarán como mínimo, una *rotación de cultivo*, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas». La razón de ser de este precepto es la misma que las de los artículos 9.º y 25, y por eso la Sentencia de la Sala Sexta del Tribunal Supremo, de 23 de febrero de 1955, dice que, «conforme al artículo 49, debe entenderse por *rotación de cultivo*, según la definición contenida el Decreto de 3 de marzo de 1936, el ciclo que imponga la índole del cultivo o del aprovechamiento, sobre la base del tiempo que transcurre desde una a otra cosecha, que es lo que constituye el año agrícola, a los efectos de la aplicación del artículo 25 de la Ley de 25 de marzo de 1935, y, por analogía, a efectos también de su aplicación en régimen de *aparcería*».

Igual significado tiene el concepto que se estudia en los artículos 1.571 y 1.577 del Código Civil. Aquél dice que «el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la

venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le dejen recoger los frutos de la cosecha que corresponda al *año agrícola* corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen». El artículo 1.577, por su lado, establece que «el arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fije su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas». Aunque en este último artículo no se menciona expresamente el *año agrícola* (se habla sólo de *un año*, sin adjetivo), se hace referencia a dicho concepto en el sentido que aquí se está empleando.

El Reglamento de Arrendamientos Rústicos, de 29 de abril de 1959, no deroga la Ley de 15 de marzo de 1935, ésta es su principal instrumento de redacción legislativa, hasta tal punto, que copia sus preceptos hasta con su misma numeración, y aunque en el artículo 2.º de su Decreto aprobatorio se deroga expresamente la Orden ministerial de 3 de marzo de 1936, la misma tiene que seguir aplicándose al contenido de los artículos 9.º, 25, 27, 28 y 49 de dicho Reglamento, así como a los artículos 1.571 y 1.577 del Código Civil, pues el sentido que para el mismo tiene el término *año agrícola* sigue siendo el mismo que tenía en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, en base a la interpretación que da la Orden referida.

En realidad, el contenido de las anteriores normas es una aplicación particularizada para los arrendamientos rústicos de lo que puede concederse al poseedor de buena fe en el artículo 452, apartado 3.º, del Código Civil, que atribuye la concesión de esta facultad, de prórroga de la posesión, sólo al propietario de la cosa así poseída por tercero. Así, dicho precepto, tras establecer en su apartado 1.º que «si al tiempo en que cesare la buena fe se hallaren pendientes algunos frutos naturales o industriales, tendrá el poseedor derecho a los gastos que hubiese hecho para su producción, y además a la parte del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión, dice en su apartado 3.º que «el propietario de la cosa puede, si quiere, conceder al poseedor de buena fe la facultad de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes, como indemnización de la parte de gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenece; el poseedor de buena fe que por cualquier motivo no quiera aceptar esta concesión perderá el derecho a ser indemnizado de otro modo». Ni siquiera en la accesión de buena fe, de edificios, siembras o plantas (art. 361), se establece esta sustitución de la indemnización por el material empleado, ya que la referencia a las reglas de la posesión se hace sólo a los artículos 453 y 454, referentes al reintegro por los gastos nece-

sarios, útiles y de mero lujo, hechos por el poseedor de buena fe, pero no al 452, en que se regula tal facultad. Como se ve, por lo dicho, la facultad que al propietario de la cosa le concede el apartado 3.º de este último precepto, para sustituir el reintegro de frutos en favor del poseedor de buena fe de ella, por el cultivo hasta la recolección de las cosechas, se convierte, no sólo por el Código Civil, sino también por las Leyes especiales que regulan los arrendamientos rústicos, y en relación con éstos, en un derecho que se impone al dueño en favor del arrendatario-poseedor, al que se considera, claro es, y durante el período de esta prórroga legal de su contrato, con más derechos que al poseedor de buena fe sin título.

Naturaleza jurídica de la prórroga legal

El sentido que el término *año agrícola* da a los preceptos sobre arrendamientos rústicos, que se han indicado, modifica sustancialmente el contenido de las normas comunes sobre procedimientos en materia de desahucio en relación con tales arrendamientos, en lo que afecta a la ejecución judicial de las sentencias en que se acuerde el mismo, y principalmente en lo que afecta a los artículos 1.596, supuesto 3.º, y 1.597 y 1.600 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En efecto, el Reglamento de Arrendamientos Rústicos no contenía ninguna disposición en orden a la ejecución de tales sentencias, por lo que, de acuerdo con el número 6 de su artículo 51, que regulaba las distintas clases de procesos establecidos en la materia, sería de aplicación subsidiaria la Ley de Enjuiciamiento Civil. En ésta, el artículo 1.596 establece el plazo correspondiente para los lanzamientos de los arrendatarios desahuciados judicialmente de las fincas, que será de veinte días en los casos de fincas rústicas que tengan caserío con guardas o servidores permanentes, y en el acto si no concurre tal circunstancia (art. 1.597), sin que quepa la prórroga, ni consideración, de clase alguna, para aplazar tal acto (art. 1.599), por lo que el artículo 1.600 establece que «no será obstáculo para el lanzamiento que el inquilino o colono reclame como de su propiedad labores, plantíos o cualquier otra cosa que no se pueda separar de la finca. En este caso, se extenderá diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas». Como se ve, el artículo 25 de la Ley de 1935 (y del Reglamento de 1959), con los demás antes citados, que son consecuencia del mismo, y en materia de arrendamientos rústicos establece, pues, una norma procesal, que incide, por ser especial (y haciéndola a la general no aplicable por ello en la materia específica que regula), en la común del artículo 1.600 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que el lanzamiento del colono, a pesar de la sentencia

firme del desahucio, no puede llevarse a cabo hasta **que** finalice el *año agrícola en curso*».

Entendemos, siguiendo en esto a GAMBON ALIX y MARTÍNEZ VALENCIA, que «en la norma que comentamos (art. 25, apartado 1.º, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos), la palabra desahucio tiene el significado etimológico de lanzamiento, lo que significa que el arrendador estará facultado para promover el juicio de desahucio, pero que, sin embargo, la sentencia no se ajustará hasta la recogida de los frutos del *año agrícola en curso*; la misma sentencia podría contener esta declaración». No obstante, ya veremos más adelante que GARCÍA ROYO no participa de esta interpretación.

Ahora bien, si conforme al artículo 25 tan estudiado, y a los demás que siguen su régimen, el contrato de arrendamiento finaliza cuando se produce el hecho que motiva su terminación, es el lanzamiento el que no se efectúa hasta que se recogen los frutos del *año agrícola* corriente, por lo que hay que esperar a que el ciclo productivo, que es sustancial a éste, se consuma. Ello lleva al planteamiento del problema de la determinación de la *naturaleza jurídica* de esta prórroga legal del contrato.

Es claro que no se trata de un nuevo contrato de arrendamiento rústico, impuesto por la Ley, o de una mera prórroga del hasta entonces vigente, pues el precepto, por contra, lo da por finalizado sin dar vida a uno nuevo por ministerio de Ley. Tampoco el nuevo ciclo, o la terminación más bien del inacabado, supone en ningún caso la existencia del mismo arrendamiento, o sea, su supervivencia, pues no se dan las circunstancias legales para la existencia de tal arrendamiento rústico (entre otras circunstancias, la de la prórroga forzosa del contrato, o su tácita reconducción, de tratarse de un arrendamiento común). Es claro, por tanto, que tampoco estamos ante un arrendamiento simple, regulado en el Código Civil, y no amparado por la legislación arrendaticia especial, de los artículos 1.646 a 1.574, en general, o ante los rústicos en especial, de los artículos 1.575 al 1.579 del mismo, pues aparte de que los 1.571 y 1.577, como se ha visto antes, contienen también la misma prórroga, y con ello excluyen a ésta de la regulación general y especial expresada, se trata claramente de una excepción a ella, y no cabría nunca la tácita reconducción que, como norma general, se establece en el artículo 1.566 del propio Código.

A la vista del contenido del artículo 30, número 3, del Reglamento Hipotecario, según su redacción del Decreto de 17 de marzo de 1959, pudiera pensarse que estamos en presencia de un derecho de superficie, o derecho real de vuelo, regulado por primera vez en tal precepto, como consecuencia del artículo 16 del propio Reglamento. Sabido es que el derecho de superficie, en su forma común, aparece reconocido, como una forma del censo enfitéutico, en el artículo 1.611 del Código Civil (con su

regulación suplementaria de los arts. 350 y sigs. del mismo, sobre accesión) y en el 1.655, el que, para el caso de que la superficie lo sea por tiempo limitado, se remite a la regulación normativa de los arrendamientos; en el supuesto de edificaciones urbanas determinadas en los Planes Urbanísticos de ordenación, la regulación se contiene en los artículos 171 y siguientes («cesión de derechos de superficie») de la Ley del Suelo, según redacción de la Ley de 2 de mayo de 1975 (en el texto anterior, de 12 de mayo de 1956, arts. 157 y sigs.), y en cuanto a los casos de construcciones urbanas en general, tanto respecto a dichas construcciones en sí como a los derechos de levante o subterráneidad, la regulación aparece en el artículo 16 del Reglamento Hipotecario, así como en cuanto al derecho sobre el vuelo de fincas rústicas (tanto plantaciones como siembras), en el artículo 30.3.º del mismo Reglamento. Dicho esto, es **claro** que tampoco es aceptable la tesis de que el derecho de prórroga de que se trata constituya un tal derecho de superficie o real de vuelo sobre **la** finca, pues la naturaleza jurídica de este derecho de superficie nos los configura como un derecho real de goce, o *ius in re aliena*, transmisible e inscribible (para las construcciones urbanas, la inscripción se regula como constitutiva del derecho, pero no para el vuelo sobre fincas rústicas), y además es sustancial a todo derecho de superficie que la propiedad superficiaria propia esté separada de la del mismo suelo, y ninguna de estas circunstancias fundamentales se da en el caso que aquí se estudia.

Debemos entender, pues, como ya se ha adelantado antes, que estamos en presencia de una norma procesal, o con incidencia procesal, ya que si el artículo 25 de la Ley de 1935 y del Reglamento de 1959, y los consustanciales a él, establecen, en los casos regulados como de terminación contractual, la finalización del arrendamiento correspondiente, excluyen de ello el **tiempo** que falte para la recolección de las cosechas del *año agrícola* pendiente, durante el que podrá lanzarse al colono, con lo que se incide en la regulación que del instituto del lanzamiento se da en los artículos 1.596 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y quedará sin efecto el avalúo y reclamación procesal de frutos ó cosechas pendientes que se estableció a partir del artículo 1.604 de dicha Ley procesal (tanto para los arrendamientos especiales, de su regulación protectora, como de los comunes del Código Civil, que, como se ha visto, contienen norma similar en la materia, derogatoria, por tanto, de la Ley de enjuiciar, pues el Código Civil es Ley posterior a ésta). Por lo tanto, el artículo 25 que se ha expresado regula una verdadera prórroga procesal al desahucio, o más bien a la ejecución de la sentencia declaratoria del mismo, en materia de **arrendamientos** rústicos. Tal prórroga lo es por el tiempo que falte para la finalización del *año agrícola en curso*, y éste será en cada caso el que resulte por aplicación del supuesto concreto de la norma interpretadora de

la Orden de 3 de marzo de 1936, que asimila tal término gramatical, al de *rotación de cultivo*.

En los casos en que la terminación del arrendamiento, por alguna de las causas a las que se aplica la norma de la prórroga estudiada, se produzca en forma voluntaria, es claro que la voluntad de los interesados abarcará también al momento de salida de la finca del arrendatario, y si bien se pretendiera o acordara la misma antes de la finalización del *año agrícola*, podrá el mismo conseguir por la vía procesal oportuna la prolongación de su abandono hasta dicho momento. Por ello, en cualquier caso en que quiera actuarse judicialmente la norma, por falta de respeto a ella, su sentido y naturaleza jurídica serán los mismos, en cuanto se actúe procesalmente para la prórroga de la salida de la finca por el colono, bien para evitar el lanzamiento antes de ella, bien para que se respete su curso en cualquier vía procesal, aunque el supuesto normal de aplicación será el primero.

b) EVOLUCIÓN E INTRODUCCIÓN DE OTRO NUEVO CONCEPTO
EN LEYES POSTERIORES

A partir de la *Ley de 28 de junio de 1940*, que puso en vigor y modificó la Ley de 15 de marzo de 1935, se regula una nueva forma de desahucio en los arrendamientos rústicos, siendo la misma una excepción y justa compensación a las prórrogas que, desde entonces, y por ministerio de la Ley, se van estableciendo con carácter forzoso tales contratos: se refiere la Ley de 1940 al caso en que el arrendador quiera llevar la finca en explotación directa y personal. El artículo 4.º regula tal supuesto, a partir de determinados períodos de duración de los contratos, y en su apartado 2.º los admite que se produzca en cualquier momento siempre que el arrendador se proponga establecer en la finca nuevos cultivos, aprovechamientos forestales, industriales o de otra especie, que se consideren más beneficiosos para la economía nacional que los ya existentes. Es en este caso en el que se establece la necesidad del «preaviso», a fin de que el arrendatario sepa con tiempo suficiente que ha de dejar la finca, y ello como justa compensación al hecho de suprimírsele la prórroga legal del contrato. Dicho precepto dice, al efecto, que se avisará al «arrendatario con *un año* de antelación», y el artículo 5.º añade que tal notificación se hará, «con un año de antelación al vencimiento del plazo contractual o de la prórroga». Ya no se concede aquí, pues, la prolongación del contrato hasta que se recojan los frutos, como en los casos anteriores, ya que las partes hacen depender la fecha de terminación del contrato de su voluntad, y normalmente habrán fijado la misma para cuando se hayan recogido las cosechas,

por lo que lo único que cabe, para no sorprender al arrendatario, es avisarle con tiempo para que pueda concluir con todos sus derechos en la finca.

Del referido precepto se deduce que la Ley quiere que las partes sepan cuándo ha de comenzar a computarse el «plazo de preaviso», y por eso lo refiere a una fecha cierta: la de terminación del arrendamiento prevista en el contrato celebrado entre ellas, que es una fecha fija, o la terminación de cualquiera de las prórrogas que la Ley otorga, y que, al ser por años enteros, se referirá al mismo día del año o años siguientes. Es decir, siempre se sabe cuándo debe tener lugar el «preaviso». En el caso de que no se haya acordado fecha de terminación, y exista costumbre local en ese sentido, a ella habrá que acudir, siendo también, por lo tanto, una fecha cierta, que es, en definitiva, lo que pretende la Ley. La mayor parte de las veces, la expresada fecha consuetudinaria coincide con la del pago del canon arrendaticio. Esta costumbre local coincide, según las regiones y clases de cultivos acostumbrados o propios de la tierra, con una fecha concreta del santoral: 15 de agosto, festividad de la Asunción de la Virgen; 8 de septiembre, día de diversas advocaciones marianas no concretadas en otra fecha del calendario —Dulce Nombre de María—; 29 de septiembre, San Miguel, festividad ésta muy extendida en el norte y en gran parte de España; 11 de noviembre, San Martín, y ya como muy tardías: 8 de diciembre, Inmaculada Concepción, y 24 de diciembre, víspera de la Natividad o Nochebuena. Por otro lado, en la referida Ley de 1940, en su disposición transitoria segunda, apartado c), se refería la terminación del *año agrícola* al 30 de septiembre y al 31 de diciembre, según la naturaleza de la finca de que se trate, pero sin dar explicaciones sobre ello.

Posteriormente, y a seguido de dicha Ley, se promulgó la de 23 de julio de 1942, modificadora de las precedentes, de 15 de marzo de 1935 y 28 de junio de 1940, y por medio de ella se crean los que han sido denominados «arrendamientos protegidos». Esta Ley, en relación a los arrendamientos rústicos comunes, mantiene el criterio de la anterior, aunque en el artículo 7.º reduce el plazo del «preaviso», regulado en aquélla, a seis meses, y su cómputo se hace en igual forma. En el artículo 9.º se aborda el problema, referido a los arrendamientos protegidos, de adquisición por un tercero de la cualidad de arrendador, y se establece que el mismo, contrayendo ciertos compromisos, podrá desahuciar al arrendatario a la finalización del plazo contractual o de la prórroga en curso, si se compromete a llevar directa y personalmente el cultivo de la finca: el precepto no regula, en este caso, preaviso alguno, aunque habría que acudir a la regulación del anterior, como supletorio. En la disposición adicional primera, apartado 2.º, se establecía idéntica norma para los arrendamientos especialmente protegidos.

La *Ley de 18 de marzo de 1944* fue la primera que, para evitar abusos en los arrendamientos referidos, venía a exigir determinados requisitos en el propósito del arrendador para llevar el cultivo directo de la finca.

La *Ley de 4 de mayo de 1948* prorroga los arrendamientos a que se refiere hasta el 30 de septiembre de 1954. Posteriormente, como luego veremos, se promulga la *Ley de 15 de julio de 1954*; no obstante, antes de la entrada en vigor de esta Ley, y desde la creación de los arrendamientos protegidos, habían podido cesar aquellos contratos en que los arrendadores hubieran hecho uso de la facultad que hemos visto se les concedía; los demás contratos con esa misma cualificación, los prorrogaba la nueva Ley. También con anterioridad a 1954 se habían prorrogado dichos contratos por anualidades completas, a contar, como es lógico, desde la concreta fecha contractual (pactada o consuetudinaria) de su finalización. Ahora, en cambio, a partir de la Ley de 1954, y con relación a los arrendamientos protegidos, se quiere establecer la uniformidad en todo el territorio nacional: para ello se prorrogan, según la cuantía de la renta, por un número determinado de años, pero a partir, para su cómputo, no de la fecha en que debían finalizar según el contrato, sino desde el 1 de octubre de 1954; y como las prórrogas son por años enteros, terminarán los mismos los días 30 de septiembre de los años correspondientes. Es decir, a partir de entonces, y para todos los arrendamientos protegidos, legalmente prorrogados en forma forzosa, y para el cómputo de la prórroga, no se cuenta ésta desde la fecha contractual de terminación del arrendamiento, sino de la legal del 30 de septiembre (prácticamente coincidente con la festividad de San Miguel, que era la más extendida, por costumbre). Se recoge en esta Ley de 1954 el supuesto de desahucio ya descrito anteriormente, y se vuelve a fijar el requisito del «preaviso» de seis meses.

No obstante, y en dicha Ley, en relación con tal «preaviso», se introduce una variación importante, al no hablarse ya que del propósito del arrendador deba avisarse al arrendatario con seis meses de antelación al vencimiento del plazo contractual o de su prórroga, ya que desde ese momento los contratos prorrogados no se computan por tales términos, sino por las nuevas fechas fijadas legalmente. Por ello, aunque se quiere decir lo mismo que antes, se emplea una nueva fórmula de cómputo: por lo cual, el artículo 2.º dice que «la notificación al colono de este propósito (de dar por terminado el contrato, por pretender el arrendador cultivar la finca en forma directa y personal) deberá efectuarla el arrendador con una antelación mínima de seis meses al término del *año agrícola* correspondiente y dentro del transcurso del mismo».

Esta es la primera vez que se utiliza por el legislador dicho término en relación con los arrendamientos protegidos, y para tratar del plazo de «preaviso» de su terminación. ¿Se quiere con tal locución significar en este

caso lo mismo que en el de los artículos 9.º, 25, 27, 28 y 49 de la Ley de 15 de marzo de 1935? Evidentemente, no, y para encontrar aquí el verdadero significado de la locución, nos bastará con inquirir la razón de ser de tal precepto de la nueva Ley, es decir, lo que ha querido expresar el legislador al incorporar a este nuevo precepto dicho término, ya utilizado antes en otros textos y para otros fines. En los artículos mencionados de la Ley de 1935, ya vimos el fin que con tal expresión se perseguía. Ahora el fin es otro totalmente distinto: como la Ley de 1954, en cuanto a los arrendamientos protegidos, ya no puede hablar, en el caso del cómputo del «preaviso», de la terminación del plazo contractual o de su prórroga, y tiene que mantener igual postura al respecto que en las Leyes anteriores sobre la necesidad del tal «preaviso» y de su forma de computarlo, y como ya los arrendamientos protegidos (prorrogados en 1948) no terminan en la fecha en que quisieron los contratantes, sino en 30 de septiembre del año que corresponda, es claro que el término *año agrícola* comprende aquí el plazo de un año de igual número de días que el natural, pero que, como indica su adjetivo determinativo, no empieza, como éste, en 1 de enero y termina en 31 de diciembre, *sino que se inicia en 1 de octubre y finaliza el 30 de septiembre del año natural siguiente*. Esta designación de *año agrícola* es, a partir de la Ley de 1954, la más apropiada para sustituir, en materia del cómputo del «preaviso», a la expresión empleada por la legislación anterior, y también la adecuada, al utilizar el adjetivo «agrícola», para designar un año distinto, en cuanto a las fechas de iniciación y terminación, del natural. Por lo tanto, no puede tener este concepto gramatical, en el supuesto que en este apartado se ha estudiado, el mismo sentido que el que desarrolló la Orden ministerial de 3 de marzo de 1936, que sólo lo refiere a los efectos del artículo 25 de la primitiva Ley de Arrendamientos Rústicos, y por extensión, también a los preceptos análogos o que del mismo derivan.

c) PLAZO DE «PREAVISO» PARA LA FINALIZACIÓN DE LOS
ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS PROTEGIDOS

El Reglamento de 29 de abril de 1959 recogía, además de los preceptos de la Ley de 1935, las normas de la Ley de 15 de julio de 1954 y de las Leyes anteriores que crearon los arrendamientos protegidos, en cuanto no quedaron derogadas o modificadas por ésta, preceptos todos que hasta ese momento habían vivido separados de la Ley «madre» del 35.

En el referido Reglamento, y en su artículo 11, número 3, para los arrendamientos no protegidos, se sigue utilizando la fórmula del «preaviso» normal al arrendatario, sin referencia al *año agrícola*, ya que la duración de los contratos no depende de fechas fijas para todos ellos.

En lo demás, y en lo que aquí interesa, al recogerse en el Reglamento, o sea, en un mismo cuerpo legal, si bien sin valor de Ley, preceptos de distintas Leyes, en las que se trata con distinto sentido del mismo concepto gramatical, *año agrícola*, y para que no existieran dudas en cuanto a la aplicabilidad a todos ellos de la disposición interpretativa de la Orden ministerial de 1936, que es utilizable en unos casos, pero no en otros, el artículo 2.º del Decreto aprobatorio de dicho Reglamento (y con valor para hacerlo, por ser el Decreto de rango jerárquico superior a la Orden), derogada aquélla, sin decir ya nada sobre qué deba entenderse por *año agrícola*: y es que por el simple sentido de los propios preceptos en que se utiliza tal expresión, se encuentra el significado distinto que en ellos tiene una misma voz gramatical.

Por lo tanto, en el Reglamento se debería seguir considerando que el sentido de la expresión *año agrícola* contenido en los artículos 9.º, 25, 27, 28 y 49, es el mismo que en la legislación anterior a él, sin necesidad de existencia de la norma interpretadora que así lo decía; y el sentido del mismo vocablo en sus artículos 83 y siguientes, es el últimamente señalado, que se deriva de la voluntad del legislador, demostrada por la trayectoria que ha seguido (criterio interpretativo histórico de la Ley) hasta estampar en la Ley de 1954 el término *año agrícola* para el cómputo del plazo de «preaviso» al arrendatario protegido al que se va a desahuciar, por pretender el titular de la finca su cultivo directo y personal.

El mismo texto del artículo 94, número 1, del Reglamento, que regulaba tal «preaviso», nos lo demuestra bien claro: «La prórroga que establece el artículo 91, párrafo primero (que la establece por años enteros, a partir de 1 de octubre de 1954), quedará sin efecto en los supuestos a que se refiere el párrafo octavo del artículo 11 del presente texto, así como en el caso en que el arrendador recabe la entrega del fundo para su cultivo directo y personal, siempre que por cualquier título fuere propietario de dicho predio con anterioridad a la de enero de 1954 (debe decir, 1 de enero de 1954), a cuyo fin podrá disponer de éste a la finalización de cualquiera de los *años agrícolas* de duración de aquélla (de la prórroga)...». Es decir, que los *años agrícolas* estaban comprendidos en el espacio de tiempo que duraba cada una de las prórrogas, y como éstas tenían una duración del 1 de octubre al 30 de septiembre siguiente, éste sería, por tanto, un *año agrícola*.

En definitiva, y con este sentido, el artículo 91, número 2, del Reglamento del año 1959, repetía así el requisito del «preaviso», que se había establecido, a tal fin, en el artículo 2.º de la Ley de 1954: «Al finalizar el período de prórroga mencionado en el párrafo anterior, el arrendador podrá optar entre consentir la continuación del arriendo por nuevo año más según Decreto-ley de 22 de julio de 1966 (*vid.*, además, el Decreto-ley

de 7 de noviembre de 1969), a cuyo término dispondrá libremente de la finca, o recabar la misma para cultivarla directamente, notificando al colono su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del *año agrícola* correspondiente...». Igualmente, el artículo 95, número 1, decía que «el arrendador... que desee cultivar directa y permanentemente el predio arrendado..., deberá notificar notarialmente su propósito al colono. Dicha notificación deberá efectuarla con una antelación de seis meses al término del *año agrícola* correspondiente...».

El Preámbulo del *Decreto-ley de 22 de julio de 1966*, que ampliaba por tres años más la prórroga forzosa de seis años establecida en el artículo 4.º de la Ley de 15 de julio de 1954 (que había sido redactado, respecto a dicho plazo, ya ampliado, por tanto, por Decreto-ley de 28 de junio de 1962, constitutivo tal precepto del artículo 91.2 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos), nos daba interpretación auténtica del concepto que, en el caso aquí contemplado, tiene el *año agrícola*, y así, decía: «En consecuencia, a partir de 30 de septiembre del año actual finaliza la vigencia de un gran número de contratos de arrendamiento a que se refiere el artículo 1.º de la citada Ley de 1954...».

A su vez, el artículo 1.º del *Decreto-ley de 7 de noviembre de 1969*, que vuelve a dar nueva redacción al artículo 4.º de la Ley de 15 de julio de 1954 (en el sentido de que la continuación forzosa de los arrendamientos en ella establecidos, será, en virtud de los mismos, de doce años), decía que «la prórroga forzosa de nueve años que se establece en el párrafo primero del artículo 4.º de la Ley de 15 de julio de 1954, conforme a las modificaciones de los Decretos-ley número 23/1962, de 28 de junio, y número 4/1966, de 22 de julio, se amplía, por tres años más, a partir de 1 de octubre del año actual». Hasta quince años amplió el término de prórroga del artículo 4.º de la Ley de 1954, el artículo 1.º del *Decreto-ley de 5 de octubre de 1972*, para aquellos arrendamientos rústicos protegidos cuya prórroga legal venciera en 1972, 1973 y 1974, de acuerdo con los doce años de prórroga establecida hasta entonces.

A partir de aquí, y hasta la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos, derogatoria del Reglamento de 1959, así como de las Leyes de 1935 y 1954, y de las demás disposiciones complementarias que se han estudiado, los Decretos-ley que sucesivamente se han ido dictando (también derogados por la nueva Ley), y que casi se han limitado a conceder nuevas prórrogas, son los siguientes:

A) *Decreto-ley número 8/1975, de 10 de julio:*

Artículo 1.º «En los arrendamientos rústicos a que se refiere el Decreto-ley 8/1972, de 5 de octubre, que venzan a partir del *1 de enero de 1975*, el plazo de duración, en el supuesto de que el arrendador opte por la continuación del arriendo, será de tres años más a partir del vencimiento».

Como se ve, en el anterior precepto se ha deslizado un error, no corregido oficialmente, al entender la nueva prórroga a partir de 1 de enero de 1975 (es decir, aparentemente, parece que se sustituye el *año agrícola* legal por el *natural*), en lugar del *1 de octubre de 1974*. No puede entenderse, a nuestro parecer, como un propósito legal de modificar nuevamente la situación de los plazos de las prórrogas, pues quedaría un trimestre, procedente de la anterior legislación, como carente de prórroga, y, además, el sentido del precepto es claro, pues al referirse a los contratos que vencieran para entonces, y no a una intención clara de establecer un nuevo plazo, aquellos vencían, no en la fecha en que se dice, sino en la correspondiente al *1 de octubre*. Además, y para entender aún mejor que, a partir de este Decreto-ley de 1975, y a los efectos también de la legislación posterior, creadora de nuevas prórrogas, y de la vigente Ley de 1980, que, en cuanto concesionaria de nueva prórroga, arrastra ésta de las anteriores, no se está haciendo referencia a un nuevo concepto de *año agrícola*, distinto al anterior, y coincidente ya con el año natural, hay que tener en cuenta que la expresión *año agrícola*, en los arrendamientos protegidos, sustituyó, para unificarlos en todo el territorio nacional, a la duración, normalmente anual, de los contratos por voluntad de las partes o por costumbre local o territorial, y que lo más extendido en cuanto a tal extensión era la festividad de San Miguel Arcángel, 29 de septiembre (casi coincidente con la legal, del 30 de ese mes), o fechas bastante próximas a ella, y parece ser que fue la generalidad de la referencia a tal festividad la que motivó la creación del *año agrícola* legal.

B) *Real Decreto-ley 22/1978, de 30 de junio:*

El mismo contiene un Preámbulo, en el que se explica la razón de ser de la nueva prórroga hasta la prevista próxima aprobación de la nueva Ley de Arrendamientos en la materia, y así, dice que «aprobado por el Gobierno un Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos que revise la vigente normativa, y dado que el Decreto-ley 8/1975, de 10 de julio (el anterior), estableció una nueva prórroga en los arrendamientos rústicos especialmente protegidos (los protegidos, o de pequeña extensión, anteriores al 1 de marzo de 1942), cuyos vencimientos se iniciarán próxima-

mente (el 30 de septiembre del referido año 1978), se estima necesario no prejuzgar las nuevas normas que a este respecto aprueben las Cortes, en base al citado Proyecto de Ley». A continuación, el mismo Preámbulo, indica el segundo propósito de la nueva disposición, al añadir que, «a este respecto, resulta conveniente *extender* dicha prórroga a los *restantes arrendamientos sometidos a dicha legislación especial*, cuando se trate de arrendatarios que sean cultivadores directos y personales, hasta tanto entre en vigor la nueva Ley».

De acuerdo con lo anterior, el artículo único de dicho Real Decreto-ley establece que «en los *arrendamientos rústicos a que se refiere el Decreto-ley 8/1975, de 10 de julio*, el plazo de duración, en el supuesto de que el arrendador opte por la continuación del arriendo, será de tres años más, a partir del vencimiento respectivo».

Por su parte, la disposición transitoria, también única, añade que *igualmente, quedarán prorrogados todos los contratos de arrendamientos rústicos sometidos a la legislación en la materia que afecten a cultivadores directos y personales*, a medida que expire el plazo de los mismos y hasta tanto entre en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, o, en su caso, por un plazo máximo de un año».

C) Real Decreto-ley número 10/1979, de 16 de junio:

En el Preámbulo, y a la vista de la no aprobación aún de la esperada nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, sólo existente en Proyecto legislativo, se dice que «por Real Decreto-ley 22/1978, de 30 de junio, se estableció una nueva prórroga a los arrendamientos rústicos especialmente protegidos, ya prorrogados en su vencimiento por Decreto-ley 8/1975, así como la continuación de los contratos de arrendamientos rústicos sometidos a la legislación vigente en la materia que afecten a cultivadores directos y personales, «hasta tanto entre en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos o, en su caso, por un plazo máximo de un año». Tal Real Decreto-ley 22/1978 se fundamentó en la aprobación por el Gobierno de un Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos llamado a revisar la vigente normativa. Como quiera que tal Proyecto no ha sido aprobado hasta el momento, y estando próxima la fecha de finalización del plazo anual, se impone regular provisionalmente la materia, evitando así el vacío legal que en otro caso podría producirse».

Al efecto, en su artículo único, se dice que «se prorrogan por un año más todos los plazos de duración y vencimiento de los contratos de arrendamientos rústicos a que se refiere el Real Decreto-ley 22/1978, de 30 de junio, salvo que durante el mismo entre en vigor la nueva Ley de Arren-

damientos Rústicos, en cuyo caso se estará a lo que en ella se disponga en esta materia».

Como se ve, la nueva prórroga alcanza a los arrendamientos especialmente protegidos y a los demás también prorrogados, excepcionalmente, por el precedente Real Decreto-ley de 1978.

D) *Real Decreto-ley número 14/1980, de 10 de octubre:*

No contiene Preámbulo, y ya para la próxima publicación de la nueva Ley en la materia, establece en su artículo 1.º: «Todos los contratos de arrendamientos rústicos que afecten a cultivadores directos y personales y cuyo plazo o prórroga venza *antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, se entenderán prorrogados hasta tal momento, a partir del cual les será de aplicación lo que en la nueva Ley se establezca».

Este último Real Decreto-ley, anterior a la legalidad vigente, fue convalidado por Resolución de 3 de noviembre de 1980, de la Presidencia del Congreso de los Diputados.

Como se verá, todos los Decretos-ley que concedieron prórrogas, a partir de la Ley de 1954, menos el de 1969 (7 de noviembre), son de fecha anterior a la del vencimiento del último *año agrícola* de la prórroga respectiva, y en el referido y en el último, al no establecer su retroactividad expresa, pudo plantearse el tema de su aplicación al período que va desde el último *año agrícola* vencido, hasta que el mismo entra en vigor (los de 1978, 1979 y 1980 contienen disposiciones expresas sobre su vigencia a partir del día siguiente a su respectiva publicación oficial). Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.3 del Código Civil, la falta de referencia a una retroactividad expresa de esas disposiciones legales que dejan «vacíos» temporales sin prórrogas, crean problemas de interpretación de los mismos, aunque la falta de reclamación de los interesados en la resolución contractual que procediera, quedaba salvada por el instituto de la tácita reconducción.

De todas formas, y dejando a un lado estos pequeños problemas, creados por esta legislación sucesiva y fragmentaria, la situación existente al momento de entrar en vigor la *actual Ley de Arrendamientos Rústicos, de fecha 31 de diciembre de 1980* (publicada en el BOE de 30 de enero de 1981, y que entró en vigor a los veinte días de esta fecha, por no contener disposición expresa distinta en este aspecto: artículo 2.1 del Código Civil), era, pues, la siguiente: si el plazo de «preaviso» para la finalización del contrato debía computarse, antes de la Ley de 1954, teniendo en cuenta la fecha de terminación contractual del arrendamiento o de su prórroga, y

ésta, establecida forzosamente, a partir de dicha Ley, finalizaba en 30 de septiembre de cada año, al sustituir el artículo 4.º de la expresada Ley aquella designación computadora por la de *año agrícola*, es obvio que éste, a tales fines, terminaba en esa fecha del año natural, y por eso el artículo 91, número 2, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, que recoge la redacción de ese artículo 4.º, debe entenderse en este sentido.

3. EL TEMA EN LA DOCTRINA CIENTIFICA ESPAÑOLA

A) **GAMBON ALIX** y **MARTÍNEZ VALENCIA**, al hablar del artículo 25, apartado 1, del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959, manifiestan que por *año agrícola* habrá que entender el definido a tal efecto en el Decreto de 3 de marzo de 1936. En cambio, al tratar del artículo 9.º, número 4, no hacen la menor alusión al tema, ni al estudiar el artículo 27, número 3, aunque en éste hace referencia a lo comentado sobre el tema en el artículo 25. Por su parte, al hablar del asunto planteado por la interpretación de la expresión *rotación de cultivo*, del número 2 del artículo 49, dicen que la misma es de idéntico significado que la de *año agrícola* dada por el Decreto de 1936, y al efecto recogen la Sentencia de la Sala Sexta del Tribunal Supremo, de 23 de febrero de 1955, que asimila ambos conceptos.

Por otro lado, dichos autores, al tratar del término *año agrícola*, comprendido en el plazo de «preaviso» del número 2 del artículo 91 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, no aciertan con el verdadero significado del mismo en dicho texto, sobre el que no hacen comentario alguno, si bien en una nota a pie de página hablan del concepto «flexible» del *año agrícola*, y de la gran dificultad que supone su interpretación para poder acertar con la fecha en que debe hacerse la notificación o «preaviso».

B) **ÁNGEL SANTOS PASTOR**, al tratar de la extinción del arrendamiento otorgado por el usufructuario, con ocasión de la finalización del usufructo, según el número 5 del artículo 9.º de la Ley de 1935, y siguiendo al tratadista **PÉREZ TEJEDOR**, alega que éste acierta al decir que «para que el nudo propietario pueda pedir la extinción del arrendamiento otorgado por el usufructuario será necesario que no haya realizado acto alguno tendente al reconocimiento de la situación arrendaticia, y el arrendamiento subsistirá al menos durante el *año agrícola*, entendiendo por tal el definido en el Decreto de 3 de marzo de 1936, pues aunque fue dictado a los efectos del artículo 25 de la Ley de 1935, podrá ser aplicable por razón de su manifiesta analogía, en cuanto que tal artículo regula la extinción del arrendamiento por resolución del derecho del arrendador».

No vuelve a tratarse del tema aquí planteado en la obra de este autor,

ni al hablar del artículo 25, ni al hacerlo del artículo 49 del Reglamento, ni tampoco en relación con el estudio que se hace del «preaviso» en los arrendamientos protegidos, al recobrar el arrendador la finca para sí, para su cultivo directo y personal.

C) CASAS-MERCADÉ trata del concepto de *año agrícola* bajo una rúbrica, dedicada a ello; al tratar de los derechos y obligaciones de ambas partes en el contrato de arrendamiento (vida del contrato); y lo asimila a *rotación de cultivo*, aunque dice que esta última expresión la reserva la Ley para la aparcería, aunque entiende que ambos conceptos son idénticos, y están definidos en el Decreto de 3 de marzo de 1936, y recoge la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 6 de marzo de 1940, que, refiriéndose a las Leyes de arrendamientos rústicos, observó que la palabra «año», sin más calificativos, se refiere al «año común» o período de doce meses, y no al *año agrícola*, que define el expresado Decreto, a los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley, «pues cuando ésta quiere aludir al *año agrícola*, lo dice expresamente, como puede apreciarse en diferentes parajes de la misma y de sus disposiciones adicionales y transitorias». Advierte que la Ley de 23 de julio de 1942, al referirse a determinados contratos, señala, como fecha de extinción, la de 30 de septiembre, pero insiste en que es un concepto frágil, borroso, y que hay que manejar dicho concepto legal con mucha cautela, y que, como *rotación de cultivo* que es, depende su duración, su principio y su final, de la costumbre enraizada en cada comarca, y de la clase de cultivo y fruto, pudiendo existir medios años, etc.

En otro pasaje de la obra, al tratar de distintas modalidades de los arrendamientos rústicos, se refiere a los dados por los usufructuarios, y precisa que, una vez extinguido el usufructo, el arrendamiento perdura durante el *año agrícola*, definiendo éste de acuerdo con el Decreto de 1936, y recordando la Sentencia, ya citada, de 6 de marzo de 1940.

D) ARMANDO GARCÍA ROYO, en su primer Tratado sobre el tema, dice: «Creemos ha llegado el momento de resolver el importante problema de precisar cuándo finaliza el *año agrícola*: ¿tendrá vigor a estos efectos la costumbre del lugar? Hemos visto escritos profesionales que lo negaban por tener en cuenta unos que las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley de 1940 siempre se refieren al día 30 de septiembre como fecha en que el arrendador podrá volver a arrendar la finca, y otros, porque el apartado c) de la segunda disposición transitoria de la Ley de 1940 —ya derogado— señalaba el fin del *año agrícola* en 30 de septiembre o 31 de diciembre. Nosotros opinamos lo contrario, porque al carecer la legislación especial de precepto expreso el particular, es necesario interpretar sistemáticamente su contenido barajándolo con lo de los del Código Civil que pudieran coadyuvar a resolver esta cuestión, y aun reconociendo

que las palabras usadas en las disposiciones adicionales pudieran considerarse como indicio de ser voluntad del legislador que el *año agrícola* termine en 30 de septiembre, este indicio carece de la consistencia suficiente para por sí sólo aconsejar que tal conclusión se acepte dogmáticamente, ya que lo cierto es que en la Ley de 1942, se silencia totalmente la regulación de este problema, y, por tanto, en mérito de lo dispuesto en el artículo 13, hemos de remitirnos a lo establecido sobre esta materia en la legislación precedente. En ella encontramos un precepto confuso que pretende resolver la cuestión y no lo consigue: el ya citado de la Ley de 1940, según la naturaleza de la finca, más como no precisa a qué naturaleza se refiere: si secano o regadío, si rústica o pecuaria, etc., se impone acudir al artículo 6.º —hoy, 1.º— del Código Civil, aplicable por mandato del 16 —actual art. 4.º, núm. 3— del mismo cuerpo legal y de la segunda disposición final de la Ley de 1935, no derogada, y considerar la costumbre local que rija esta materia para señalar exactamente el fin del *año agrícola*. Siempre quedará a salvo la autonomía de los contratantes, que pueden fijar un día determinado para finiquitar el contrato, pero se ha de reconocer los inconvenientes que ello ocasionará si en aquel momento existe una cosecha pendiente de recolección. Mas independientemente de esta libertad, las prórrogas habrán de computarse por *años agrícolas* para normalizar y permitir el aprovechamiento íntegro».

A su vez, y en el mismo Tratado, al comentar el artículo 25 de la Ley de 1935, se añade a lo anterior que «ya fijamos anteriormente la interpretación que, a nuestro juicio, debe darse al señalamiento del momento en que se puede desahuciar por esta causa al arrendatario, y nuevamente insistimos en lo que allí formulamos, precisando que el inicio de la acción o actuación procesal está supeditado hasta que termina la recogida de frutos, en forma que no es correcto, procesalmente hablando, accionar el desahucio en cuanto se produce la resolución del vínculo y demorar el lanzamiento hasta el citado momento. Respecto a la terminación *del año agrícola*, véase lo que decimos en la página 120 y el Decreto de 3 de marzo de 1936, declarativo de que por *año agrícola* ha de entenderse el ciclo que impone la índole del cultivo o aprovechamiento sobre la base del tiempo que transcurra desde una a otra cosecha».

Por último, en cuanto a la interpretación del artículo 49 de la propia Ley de 1935, dice este autor, en lo que aquí nos interesa, que «anulada aquella facultad de conversión (de los arrendamientos en aparcerías), todas las aparcerías han de ser voluntarias, y, por tanto, su duración será, como *mínimum*, una *rotación de cultivo*. Es lamentable que así como el legislador desechó respecto a los arrendamientos el antiguo criterio de señalar su duración tomando como índice las *rotaciones del cultivo* —art. 9.º de esta Ley—, sustituyéndolo en el 2.º de la de 1940, en relación con el 6.º de la

de 1942, por el simplista del número de «años», pues aquél se prestaba a continuas dudas e interpretaciones más o menos erróneas, no haya actuado de igual manera en relación con las aparcerías, aunque en parte la forma de explotación en que consiste este régimen justifique aquel criterio».

E) El mismo GARCÍA ROYO, en su posterior obra sobre los arrendamientos especialmente protegidos, al comentar el artículo 1.º de la Ley de 15 de julio de 1954, y los concordantes del Decreto de 17 de diciembre de ese año, al tratar de la «creación de la prórroga» en los contratos por aquélla regulados, dice: «Y nuevamente damos con otra laguna o defecto de expresión que puede dar lugar a serios inconvenientes ante la trascendencia de la decisión que se adopte. Nos referimos al silencio del legislador sobre si los años de duración de la prórroga son naturales o "agrícolas" y la cuestión es extraordinariamente importante, desde el momento en que este índice —el *año agrícola*— es el computable para permitir el corte de la prórroga según el artículo 2.º, para anunciar el ejercicio del derecho de adquirir la propiedad de la finca, establecido en el artículo 3.º, etc. Sabido es que cuando la Ley se refiere al plazo anual, sin más calificativos, alude a los años naturales; pero en el caso tratado nos encontramos con que frente a esta alusión genérica, los artículos 2.º y 3.º concuerdan sus ordenamientos, de modo expreso y categórico, con la terminación de alguno de los *años agrícolas* que, según sus propios textos, integran la prórroga, por cuyo motivo parece que tal es la voluntad del legislador. Ello, no obstante, mantenemos la tesis contraria, fundándonos en que el mencionar el texto ahora comentado el preciso día 1 de octubre para iniciar la prórroga, no queda otro remedio que asumirla como determinante inicial de los futuros años, prescindiendo de la diferente fecha de terminación que la naturaleza de la finca imponga según la costumbre del lugar (generalmente acaba en el mes de septiembre, cuando se trata de fincas de secano, y en el mes de marzo si son de regadío), por cuanto que con la tesis opuesta resultarían de imposible aplicación en sus propios términos algunos ordenamientos de la nueva Ley, en lo que se refiere, por ejemplo, a los regadíos, ya que el *año agrícola* comenzó en marzo de 1954 y termina en el mismo mes de 1955, y como el artículo 2.º permite cortar la prórroga al finalizar cualquier *año agrícola*, nos encontraríamos con que al colono se le impide disfrutar plenamente de este plazo anual por comenzar aquélla en 1 de octubre de 1954, es decir, cuando ya ha transcurrido casi la mitad, y, por tanto, el arrendatario de una finca de regadío no disfrutará de aquélla tal como se le concede en la Ley, sino que tan sólo lo hará cuando, por ejemplo, la renta supere al importe de treinta quintales pero no exceda del de cuarenta, durante cinco años y cinco meses, pues los otros siete que faltan para completar los seis años concedidos por la Ley no los disfrutó en concepto de prórroga, al ser concedida desde el día 1 de octubre del año

en curso, sino por imperio de la Ley de 1948. Además, no es posible cumplir la de 1954 si se acepta la tesis contraria. En efecto, el artículo 2.º obliga a preanunciar con seis meses de antelación la negativa de la prórroga, más como ésta no nace hasta el día 1 de octubre y el *año agrícola* en las fincas de regadío termina, según hemos indicado, en el mes de marzo, no es posible efectuar aquél preaviso antes del citado día del mes de octubre; pero entonces nos encontramos con que entre ambas fechas sólo median cinco meses, y, en consecuencia, o se impone al arrendador el respeto de superior plazo de prórroga hasta que advenga el próximo *año agrícola* o no es posible cumplir el mencionado artículo 2.º Como esto es un absurdo, no queda otro remedio, según indicábamos, que rechazar la interpretación que a él nos ha llevado y, en consecuencia, mantenemos que el "año" ahora aludido por la Ley, o el *año agrícola* a que se refiere el artículo 2.º, comienza el día 1 de octubre de cada año, claudicando frente a esta conclusión la dicción de los artículos 2.º y 3.º, etc., la costumbre del lugar, que impone distinta duración del *año agrícola* en función de la naturaleza de la finca o del cultivo a que se dedica, y hasta el concepto que del mismo formula el Decreto de 3 de marzo de 1936, diciendo que, como tal ha de considerarse "el ciclo que imponga la índole del cultivo o del aprovechamiento sobre la base del tiempo que transcurra de una a otra cosecha". Por consiguiente, la alusión de los artículos 2.º y 3.º de esta Ley al *año agrícola* ha de concordarse con cualquiera de los futuros plazos anuales cuyo curso se iniciará el día 1 de octubre».

Más adelante, al comentar este autor el artículo 2.º de la Ley de 1954 y los concordantes del Decreto desarrollador, y al hablar del «elemento temporal» en el caso de recabar la finca el arrendador para su cultivo directo y personal, dice el mismo que «advierde la Ley que "a tal fin, podrá disponer de éste" (del predio) a la finalización de cualquiera de los *años agrícolas* de duración de la prórroga. Incluso a primera vista se percibe, por la ordenación sintáctica del ordenamiento acabado de transcribir, que la exigencia temporal se relaciona exclusivamente con la facultad de recabar el cultivo, pues la otra, la amparada en el artículo 7.º de la Ley de 1942, se regula de modo autónomo por las propias prescripciones de este precepto, en lo que al aspecto temporal se refiere, según se explicó... La alusión precisa al *año agrícola* complica la cuestión referente a si los años de la prórroga establecida por el artículo 1.º son de este carácter o naturales; mas, no obstante la claridad con que ahora se expresa la Ley, seguimos manteniendo la tesis razonada..., para aceptar la última solución, o sea, que a todos los efectos terminará el *año agrícola* el día 30 de septiembre de cada uno de los años futuros, cualquiera que sea la naturaleza de la finca —secano o regadío— y la costumbre del lugar sobre la duración de aquél. Nos percatamos de la profunda separación que estable-

ceмос frente al texto legal, pero, además de las razones expuestas en el lugar de referencia, también se justifica por la consideración de que la frase *año agrícola* no es formulada por el legislador con el sentido técnico y preciso que le corresponde según el Decreto de 3 de marzo de 1936 (declara que debe entenderse por tal "el ciclo que imponga la índole del cultivo o aprovechamiento sobre la base del tiempo que transcurra de una o otra cosecha"), sino como mera referencia a cada uno de los años que integran la prórroga y que comienzan a estos fines en el día de 1 de octubre, sin perjuicio del derecho del colono para la recogida de frutos a que se refiere el artículo 14 de la Ley de 1935, a que seguidamente aludimos».

Y al estudiar el requisito del «preaviso», en la misma obra, termina diciendo que como «ha quedado explicado, el concepto y forma de computar el *año agrícola* aludido por el texto, también mantenemos ahora la misma tesis de que debe hacerse caso omiso de la frase subrayada, asumiéndola en el sentido de que el "año" aludido por el texto legal se inicia siempre el día 1 de octubre de los futuros años, con independencia de la naturaleza de la finca y de la costumbre del lugar sobre el particular».

4. JURISPRUDENCIA

La jurisprudencia de la Sala Sexta del Tribunal Supremo (y actualmente, por asunción de competencias, la de la Sala Primera), en relación con el tema que nos ocupa, no arroja mucha luz sobre el mismo, si bien puede llegar a entenderse que la misma identifica los términos *año agrícola* y *rotación de cultivo*, empleando más bien este último a efectos de las aparcería, y aunque en alguna ocasión, y a efectos de «arrendamientos protegidos», se le ha planteado el problema de la interpretación del primero de tales términos, en el caso del «preaviso» del arrendador al colono para terminar el arrendamiento por el cultivo directo y personal de la finca por el primero, ha soslayado su solución, si bien parece dar a entender que en este *segundo* caso el concepto referido no es sinónimo del de *rotación de cultivo*.

Por ello, el tema objeto de estudio, en esta perspectiva ahora planteada, será tratado por separado en cada uno de tales casos, según la respuesta que le da la jurisprudencia.

A) SOBRE EL «AÑO AGRÍCOLA» COMO «ROTACIÓN DE CULTIVO»

Conforme a lo que se acaba de decir, y en relación con la interpretación de la expresión *rotación de cultivo*, utilizada en el artículo 49.2 del anterior

Reglamento de Arrendamientos Rústicos, la *Sentencia de 22 de noviembre de 1963* (Aranzadi, 4.671), lo identifica con el término año agrícola, contenido en el artículo 25 del propio Reglamento, y así, al final de su tercer considerando, dice que «... bien entendido; esa prolongación de la vida de la relación contractual, se opera, salvo contrario, con sujeción a las mismas estipulaciones convenidas cuando nació al tráfico jurídico, incluso en cuanto a la fijación del período de duración, y si éste fuera inferior a una *rotación de cultivo*, "entendida como el tiempo necesario para sembrar la tierra objeto de la aparcería y recoger la cosecha en la totalidad de su extensión", con sujeción al número 2 del artículo 49 del Reglamento arrendaticio; esto es, que en el caso que contemplamos, habiendo comenzado la vigencia del contrato de *aparcería* en febrero de 1959 para terminar en 31 de octubre de 1960, "final del año agrícola, en el que se completó una *rotación de cultivo*, las prórrogas del contrato convenidas o expresamente consentidas, sin modificación de tiempo de duración, terminarán en los años en que aquella prórroga tenga lugar el 31 de octubre de cada anualidad; sin posibilidad de más prórroga que la que venga impuesta por la libre voluntad de las partes, expresamente manifestada o exteriorizada por actos que inequívocamente acusen la realidad de aquella voluntad". Concluyendo, en este mismo sentido identificador, el cuarto considerando, al decir que "... si la vida del contrato siguió sin variación en su condicionado, conservó plena vigencia la estipulación 27 que fijó inexorablemente la fecha de terminación en 31 de octubre, "final del año agrícola y de la *rotación de cultivo*"", sin necesidad de previo aviso...».

En el mismo sentido anterior, y en relación con el número 2 del artículo 49 (aunque erróneamente se cita en el texto al 48, número 2) del mismo Reglamento de Arrendamientos Rústicos, la *Sentencia de 23 de febrero de 1973* (Aranzadi, 856), dice en su tercer considerando, hablando de los derechos que corresponden a las partes, que éstos «...constan en los pertinentes preceptos del cuerpo legal que regula este contrato agrario contenido en el Reglamento de 29 de abril de 1959, donde se agrupan y resumen los procedentes de otras diversas aportaciones legislativas, la Ley de 15 de marzo de 1935, el artículo 7.º de la de 28 de junio de 1940, etc., todas con coexistente vigencia, de ellos el creado por el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940 ni ha tratado de ejercitarse por los demandados recurridos, ni es aplicable por el transcurso del tiempo, que la doctrina de esta Sala en diversas resoluciones ha estimado que la situación de aparcería termina y se puede recobrar libremente el predio en las que hayan persistido más de doce años; restan, por tanto, el de duración, que en el número 2 del artículo 48 (debe decir, 49) queda limitado a una *rotación de cultivo*, enormemente superada en los treinta años transcurridos, y el de recogida

y partición de productos regulado en el artículo 48, también del Reglamento de 29 de abril de 1959, lógicamente, por tanto, dada la fecha en que el requerimiento de terminación del contrato se hizo en diciembre de 1970, que a este derecho se refería, más si se tiene en cuenta que el ejercicio de la acción de desahucio se retrasó hasta noviembre del año siguiente y que «el fin lógico del *año agrícola*», una vez derogada la Orden de 3 de marzo de 1936 por el artículo 2.º del Decreto de 29 de abril de 1959, que definía lo que era *año agrícola*, ha de estimarse «coincide con la recogida de cosechas», por aplicación de lo que disponen los artículos 1.571 y 1.577 del Código Civil y el 25 y el 28 del Reglamento que regula los arrendamientos rústicos de reiterada cita en esta resolución; recogidas las cosechas y productos posteriormente al requerimiento de finalización del contrato, éste ha terminado y no puede fundamentar una continuación del mismo contra el expreso mandato del artículo 48, en su número 2 (quiere decir, art. 49, núm. 2), que exige para la prórroga una voluntad, también expresa, de ambas partes, aquí inexistente..., y sin que ninguna doctrina de esta Sala haya mantenido el criterio de que en las prórrogas que por tácita reconducción puedan darse contratos aparceros revivan *rotaciones de cultivo* ya efectuadas, sino que lógicamente «durarán lo que el *año agrícola*, por el que implícitamente se mantenía la aparcería».

En cambio, en la *Sentencia de 19 de febrero de 1974* (Aranzadi, 3.215), en la que se trata de la *rotación de cultivo*, no se identifica este concepto con el de *año agrícola*, si bien parece referirse esta última expresión a la de anualidad fija, y no variable. Así, dice dicha resolución, en su segundo considerando, que «... a los efectos de este proceso es absolutamente anecdótico el que el *año agrícola* termine en esa fecha (30 de septiembre, no la legal, en el caso enjuiciado, sino la fijada en el contrato) o en otra cualquiera, puesto que ello no puede condicionar la finalización de la aparcería, cuya duración está regida por determinados preceptos del Reglamento, que resumen y refunden los de su respectiva legislación de rango superior, y así el número 2 del artículo 49, al hablar de la duración de las aparcerías, señala como mínimo «una *rotación de cultivo*, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes», y sin que ningún precepto legal imponga que la acción de desahucio, o de terminación del contrato, se ejercite en día determinado; al no haberse comprobado, ni alegado siquiera, que los términos «fin de *rotación de cultivo* y 30 de septiembre son idénticos...». Esta misma postura se vuelve a ratificar en el tercer considerando, al decirse en él que «... si el citado precepto (art. 49, párrafo segundo) habla exclusivamente de la duración mínima de las aparcerías, que será de una *rotación de cultivo*, "sin posibilidad de asimilar fin de *rotación de cultivo*, con finalización de determinado *año agrícola* el día 30 de septiembre", el motivo ha de fracasar, ya que es inoperante el que, una

vez recogidas las cosechas, haya de esperar el ejercicio de la acción de desalojo del inmueble, cuando el aparcerero pretende abusivamente continuar en el mismo a una fecha fija intrascendente a los fines culturales del predio; si el precepto no fija fecha alguna, "si ni siquiera emplea la expresión *año agrícola*" que otros expresamente mencionan, como los artículos 9.º y 25 de la Ley de 15 de marzo de 1935, 9.º y 25 del Reglamento de 29 de abril de 1959, 1.571 del Código Civil, etc., "es que el legislador no quiso tomar en consideración tal concepto"».

En la *Sentencia de 8 de marzo de 1979* (Aranzadi, 853), dictada también en un supuesto de aparcería regido por el Reglamento arrendaticio precedente, se insiste en la equiparación conceptual de los dos conceptos que se estudian, al decir, en su segundo considerando, que «...de ellos claramente se infiere la existencia de una aparcería sin estipulación de plazo de duración y que habría que terminar en la fecha de expiración de aquél, pero aun no siendo así, y suponiendo no estuviera vinculada la del referido contrato llevado a efecto por escrito en agosto de 1969, dicha nueva aparcería, que comenzó en 1972, se hallaba extinguida a la fecha de presentación de la demanda, pues al no haber establecido plazo para su vigencia, éste hubo de ser el mismo que señala el número 2 del artículo 49 del citado Reglamento, es decir, el necesario para una *rotación de cultivo*, que al no constar la índole de éste o del aprovechamiento a que tales terrenos se dedicaron, ha de estimarse que lo es la duración de un *año agrícola*...».

En la *Sentencia de 26 de enero de 1981* (Aranzadi, 113), sobre prórroga de un contrato de aprovechamiento agrícola forestal y ganadero, se aplican los Reales Decretos-ley coyunturales 22/1978 y 10/1979, sobre prórrogas de todos los contratos de arrendamientos rústicos sometidos a la legislación en la materia, incluidos los de las especialidades indicadas, en cuanto afecten a cultivadores directos y personales, y hasta tanto no entrara en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, ya publicada a la fecha de la indicada resolución, pero no aplicable al supuesto en ella enjuiciado. Por contra, en esta fase temporal coyuntural, la *Sentencia de 3 de febrero de 1981* (Aranzadi, 346) trata de un arrendamiento de pastos, y habla del *año ganadero*, sin más explicaciones, al decir que en el contrato del que en el asunto contemplado se trataba, se habla de *año ganadero*, que vence el 29 de septiembre, según el propio contrato, el que consiste o se refiere a un aprovechamiento secundario, que era el objeto del arrendamiento (pastos y rastrojos), por lo que, en tal caso, como en la generalidad de los supuestos, la duración del contrato se fija libremente por las partes, conforme al artículo 9, b), 3.º, del Reglamento, aún aplicable en ese momento.

En la *Sentencia de 10 de marzo de 1983* (Aranzadi, 2.681), sobre un supuesto de aparcería, y de aplicación del artículo 49 (2, 3) del Reglamento

de 1959, se dice que tales preceptos, «a los que el juzgador dio la única interpretación posible al precisar que, no constando en el contrato término alguno para su extinción, tuvo un mínimo de una *rotación de cultivo*...».

La *Sentencia de 11 de julio de 1986* (Aranzadi, 4.497), sobre calificación del contrato estudiado como de arrendamiento rústico, en su fundamento jurídico tercero, y al hablar de la prórroga legal del contrato por seis años, añade que ésta es una «protección que no dispensa (la Ley) al aparcerero, al que sólo concede como obligatoria una *rotación de cultivo*...».

Y en la de *13 de junio de 1988* (Aranzadi, 4.874), trata también de un supuesto de aparcería, muy específico (aparcería para cultivo de hortalizas e invernadero), y se dice en su fundamento jurídico primero que «...al tratarse de un contrato verbal, a principios de enero de 1984, sin concreción de un plazo de duración, se aplicó el artículo 109.1 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, al tenerlo como extinguido por el transcurso de un *ciclo o rotación de cultivo*, que, según informe de la Cámara Agraria Local, es de un año, que finaliza el día 30 de julio...». En el segundo fundamento de Derecho de la Sentencia se precisa, a su vez, que «la Sentencia que se impugna no ha desconocido el informe de la Cámara Agraria Local, en cuanto ésta indica que el *ciclo de cultivo* de las hortalizas es de un año, pero también indica que este *año agrícola*, en estos casos, termina el 30 de julio, generalmente, en la zona, ... el Tribunal se informó sobre la existencia de una costumbre..., haciendo prevalecer la fecha de extinción del *ciclo* sobre el *año natural*, de forma razonable...». Para acabar diciendo, en su fundamento tercero del mismo orden, que «llegada la extinción del *ciclo o rotación de cultivo*, se produjo la terminación del *plazo contractual*».

B) SOBRE EL «PREAVISO» EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS PROTEGIDOS

El concepto, diferente del anterior, que la expresión *año agrícola* tiene en estos casos de arrendamientos específicos, no aparece perfectamente definido en la jurisprudencia, e incluso ésta, como ya se adelantó al principio, ha eludido pronunciarse sobre el mismo, en los casos de planteamiento directo de tal tema, si bien se encuentran ya muy pocas resoluciones del Alto Tribunal que incidan en este aspecto de la polémica, y más bien son algo antiguas, y dictadas en aplicación del Reglamento arrendaticio precedente.

Así, en la *Sentencia de 14 de noviembre de 1967* (Aranzadi, 4.307), se dice, en su considerando primero, y en su apartado b), que «... la legislación protege de una forma más expresa, en cualquier clase de prórroga en que

el colono se encuentren los arrendamientos especialmente protegidos, el derecho de preferente cultivo directo y personal por el arrendador, siempre que se haga saber en tiempo de *año agrícola* y forma suficientes a aquel colono; c) que de lo expuesto y del examen del número 5.º del artículo 96 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, se deduce claramente que en materia de acceso a la propiedad por el arrendatario y de cultivo directo y personal por el arrendador, habrá necesariamente de estarse y respetarse los pactos estipulados válidamente, y en su defecto a los plazos del *año agrícola* corriente, y no a las prórrogas legales, sin más trascendencia, si la notificación o requerimiento se efectuase dentro de los seis meses de un *año agrícola*, que la de que el colono pueda permanecer en el predio o fundo hasta la finalización del siguiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 95, número 2, del Reglamento antes mencionado». Y en su segundo considerando, último apartado, elude la interpretación dicha, al manifestar: «...f) porque, en atención a lo dicho, resulta inocuo tratar el problema de si ese requerimiento de acceso a la propiedad, realizado por el colono, se hizo o no en el tiempo oportuno en relación con la terminación del *año agrícola*».

Por último, en la *Sentencia de 2 de abril de 1969* (Aranzadi, 3.624), en la que se aborda, además del mismo tema anterior, la diferenciación del *año agrícola*, con fecha pactada de terminación del contrato, o como pago de renta (se insiste, en este punto, en lo que ya se dijo antes, de que en este tema suele incidir, a falta de pacto expreso, la costumbre local, señalándose ésta, en gran parte del territorio nacional, en el día de San Miguel, 29 de septiembre), se dice, en su cuarto considerando, que «... como declaró esta Sala, en la antes citada Sentencia de 14 de noviembre de 1967, la legislación protege de una manera más expresa el derecho a aquel cultivo directo y personal por parte del arrendador, cualquiera que sea la clase de prórroga en que el colono se encuentre en los arrendamientos especialmente protegidos, siempre que a éste se le haga saber en tiempo de *año agrícola* y forma suficientes, debiendo estarse y respetarse los pactos estipulados válidamente y, en su defecto, a los plazos del *año agrícola* corriente, sin más trascendencia, si la notificación o requerimiento se efectuase dentro de los seis últimos meses de un *año agrícola*, que la de que el colono pueda permanecer en el predio o fundo hasta la finalización del siguiente, conforme expresamente previene el número 2 del mismo Reglamento antes mencionado, "sin que, por otra parte, sea dable confundir fechas de iniciación y terminación de *años agrícolas* con fechas de iniciación y terminación del arriendo o del pago obligado del canon arrendaticio, que pueden no coincidir"».

5. APLICACION DE LA REGULACION ANTERIOR A LA LEGISLACION ACTUAL

En el punto número 1, o de introducción, de este estudio hemos hecho referencia, transcribiéndolos, a los preceptos de la actual Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, en los que se comprende toda la regulación que hace referencia al término o concepto gramatical, *año agrícola*, y su similar, *rotación de cultivo*, como arrastrados de la legislación precedente a la misma, de donde cabe deducir una primera conclusión en tal tema, y es la que, sin duda, la interpretación de tales denominaciones estará influenciada por dichos antecedentes, si bien habrá que objetar a ello, también a primera vista, que, al ser el cambio legislativo producido en dicho momento bastante profundo, habrá que hacer, ya desde el inicio, un estudio desmenuzado de dicho conjunto legal, para llegar a unas conclusiones en el apartado siguiente, a lo que se concreta, principalmente, la finalidad del presente trabajo, como actualización del nuestro, anterior, sobre el mismo tema.

A tal fin, procede hacer aquí, como fundamento o introducción a tales conclusiones, un estudio del concepto objeto de examen por bloques o grupos diferenciados de preceptos, que tengan una finalidad concreta cada uno y, a dichos efectos, será útil distinguir, separándolos, cuatro grupos, el primero de ellos referente a la normativa propiamente arrastrada, en cuanto a tal concepto, del decurso histórico a que nos llevó la legislación anterior, derogada, si bien aún entresacando, previamente, de este grupo, los supuestos «atípicos» en que se emplea la tal expresión gramatical, sin mayor concisión, lo que nos llevará a unas conclusiones un poco difíciles, por cuanto la división conceptual antes expresada pudiera, en principio, no aplicarse a estos casos o, de hacerse, debiera aplicarse con correcciones; en segundo lugar, y tratando también de despejar más casos en los que no quepa la significación dual referida, se da otro supuesto, en cierto modo también «atípico», referido a la duración de las *rotaciones de cultivo* en las aparcerías, institución que, en el sentido indicado, aparece ahora mucho más profusamente regulada que en la legislación anterior, pues antes era en ellas cuando se ceñía exclusivamente la Ley a determinar su duración por esta expresión, mientras ahora, como se verá, se utiliza en la misma también la otra, así como diversos vocablos de idéntico significado. Por último, y deslindados los precedentes campos, en el último grupo se irá a la base del concepto y de sus dos significaciones, siguiendo la distinción proveniente de la legislación anterior, separando los supuestos de prórroga de ocupación forzosa de la finca por el colono desahuciado, durante el período de conclusión de la *rotación de cultivo*, como concepto

asimilable al de *año agrícola* en tales casos, de los supuestos de «preaviso» para la terminación de los arrendamientos con prórroga legal.

A) Supuestos «atípicos» (en relación con la legislación anterior) de utilización legal del nombre *año agrícola*.

Puede incluirse en este apartado el caso regulado en el artículo 6.º, número 4.º, de la *Ley de Arrendamientos Rústicos*, la que se refiere, en este precepto, a los arrendamientos excluidos de la protección especial de la misma, y entre ellos menciona, en su indicado número 4, a «los arrendamientos que por su índole sean sólo *de temporada*, inferior al *año agrícola*».

Otro supuesto puede ser el del artículo 101.6 de la propia Ley Especial. Se refiere dicho precepto, comprensivo del capítulo XI, o último, del título I de la Norma, y como institución jurídica nueva, implantada en ella, al *arrendamiento parciario*. Se trata de una situación intermedia entre el arrendamiento rústico pleno y la aparcería, y se ha insertado su regulación en la Ley inmediatamente antes que ésta: se establece como arrendamiento propiamente dicho, a diferencia de la aparcería, salvo que contiene unas singularidades señaladas en el propio precepto regulador, y se diferencia de la aparcería (extrayendo este caso de ella, como objeto de protección propiamente arrendaticia, que la aparcería la ostenta en menor grado) en que, aparte de la aportación al contrato de la tierra por el dueño o arrendador, o no existen más aportaciones del mismo, o las existentes, de los demás elementos de producción, es inferior en un 25 por 100 al total (ganado, maquinaria y capital circulante); en la aparcería, la aportación debe rebasar esos límites. El número 6 del artículo 101 dicho, establece que «el arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca si alguna de las partes lo pidiera dentro de los dos meses anteriores al comienzo del *nuevo año agrícola*», y a continuación establece la forma de fijarse la renta en el nuevo contrato, ya de arrendamiento pleno de la Ley.

Entendemos que en estos nuevos supuestos legales, aunque con ciertas dificultades, la expresión *año agrícola* debe entenderse en el sentido común, clásico, o más general, proveniente de la Ley de 1935, y luego recogido, a través de ella, en la parte primera del Reglamento refundidor de 1959, pues no existe una razón concreta que obligue a acudir al caso excepcional, surgido después, de las prórrogas legales de ciertos arrendamientos más específicos, como los llamados «protegidos» (y a los que hay que añadir, hoy, los llamados «históricos», prorrogados también en las últimas normas coyunturales, de prórrogas forzosas, anteriores a la actual Ley). Por lo tanto, y por un lado, la determinación de la temporalidad anual en el campo de la explotación agrícola por terceros se conecta con la *rotación de cultivo* específica de la zona y de la especie de las que se

trate, como distinta al *año agrícola* legal, de los arrendamientos especialmente protegidos; y por otro lado, en un caso, se *asimila* el *arrendamiento de temporada* al inferior al anual de una *rotación de cultivo* y en el otro se produce una asimilación de temporalidad de los «arrendamientos terciarios» a los rústicos de la Ley, en cuanto su duración mínima de un *año agrícola o rotación de cultivo*, prorrogable en su caso, y cuyo momento de finalización (pacto, costumbre, recogida del fruto, etc.) habrá que determinar previamente para computar el plazo de preaviso, al fin de su conversión en arrendamiento propiamente rústico. Otro supuesto, en fin, de *año agrícola* como *rotación de cultivo*, insertable también, sin mayor especificidad, en este grupo, puede ser el del *artículo 12.2*, de arrendamiento de padres a hijos, y de tutores a pupilos o sujetos a su potestad. Su duración será la contractual, son improrrogables, y su duración no podrá ser mayor al tiempo que falte a tales menores para llegar a la mayoría de edad, si bien *alcanzada* ésta, o terminados los mismos, el arrendatario podrá continuar en posesión de la finca, según el precepto, *hasta la recolección de la cosecha pendiente*, frase interpretable como de duración de la *rotación de cultivo* pendiente.

B) El segundo grupo de los antes indicados estará compuesto del supuesto, en cierto modo también «atípico», por salirse de las reglas de diferenciación que hemos denominado comunes, de las «aparcerías», con una regulación singular, distinta de la general de los arrendamientos, y que se sustrae, como se indica, a la clasificación dual histórica, de que antes se ha hablado, que estaba ceñida a los arrendamientos en sí.

Se recoge tal regulación, como se indicó en la introducción del trabajo, en los *artículos 117.2* (extinción de las aparcerías), en que se habla, sólo por esta vez (y a diferencia de la legislación anterior, en que no se empleaba para ellas este vocablo), del término *año agrícola*, y en los *109 (1, 2 y 3)*, *110 (1)* y *112 (2)*, en los que se trata, por su lado, de la duración de las mismas mientras persista la *rotación de cultivo*, el *ciclo de cultivo*, el *cultivo de que se trate* o la *recolección del fruto*, haciéndose alusión claramente, con todas estas expresiones, al concepto *rotación de cultivo* como *año agrícola* común, por lo que, en este caso, ambas expresiones, así como las derivadas de aquélla, son de idéntico significado, tanto en el primer precepto como en estos últimos.

C) Yendo ya, en definitiva, a la distinción principal de la legislación anterior, entre *rotación de cultivo*, definida en la Orden de 3 de marzo de 1936, y *año agrícola* legal, para las prórrogas forzosas de los arrendamientos llamados «históricos» y de los «especialmente protegidos», la misma se mantiene ahora, fuera de los casos que hemos llamado «atípicos», y que se acaban de mencionar, en el resto de la regulación de la nueva Ley, pero con más dificultades que antes, en cuanto a la última conceptualización, ya

que en ella se ha complicado el sistema de las prórrogas legales, por lo que se separará el estudio de ambos supuestos, y así:

a) El concepto clásico del *año agrícola*, definible como de *rotación de cultivo* (y sus expresiones asimilables, de *ciclo de cultivo*, *recolección del fruto* y demás indicadas), que se introdujo en el artículo 25 de la Ley arrendaticia de 1935, y en igual precepto de su Reglamento de 1959, nos viene ahora establecido, en la Ley de 1980, en el actual también artículo 25.2 de la misma (aunque con distinto contenido regulador que los precedentes), al tratar de «la duración de los arrendamientos» a que afecta, y en dicho precepto, después de indicar el en *número 1* (que se refiere a los «no históricos», o concertados después de su vigencia, y conformados a su normativa), que su duración mínima será de seis años; en el *número 2*, que aquí interesa, se trata de su prórroga legal, por períodos sucesivos: el primero de otros seis años y los posteriores de otros años cada uno, con una duración máxima, de las prórrogas, de quince años (veintiún, pues, en total: *número 3* del precepto), y dice, al final, que «no obstante, el arrendamiento podrá rescindirlo al término de cada *año agrícola*, dando al arrendador un preaviso de seis meses».

Por otro lado, en caso de arrendamientos otorgados por el usufructuario de la finca, el *artículo 13* de la Ley establece que, al extinguirse el usufructo, se extinguirá también el arrendamiento, si bien éste subsistirá «durante el correspondiente *año agrícola*». Como se ve, este precepto recoge el supuesto más típico, de asimilación de *año agrícola* a *rotación de cultivo*.

El supuesto anterior es ampliable, en la nueva Ley, al regulado en el *artículo 83.2* de la misma, que se refiere (por emisión al art., 7.º, 1) al caso de calificación urbana de la finca antes rústica, conforme a la Ley del Suelo, y a la de accesoriadad del terreno rústico respecto a edificaciones o explotaciones no rústicas (industriales, militares, públicas, etc.), y en tal precepto se dice que el arrendamiento se dará por finalizado, a voluntad del arrendador o de sus causahabientes, previo aviso de seis meses, y, en tal caso, el arrendatario «deberá dejar libre la finca a la terminación del *año agrícola*».

Estos tres supuestos, aunque el último pueda ser nuevo en su inserción legal concreta, responden, como ya se ha adelantado, al tratamiento e interpretación clásicos del concepto, pues el arrendamiento dura, como nuevo (art. 25), el tiempo pactado, o por años naturales contados desde su inicio, pero con una duración mínima (tanto inicial, como en las correspondientes prórrogas) de un *año agrícola* (la inferior, sería de *temporada*, caso excluido de la protección de esta Ley), correspondiente a su vez a la extensión del *ciclo de cultivo* de que se trate, y, en su caso, debe prolon-

garse hasta la terminación de dichos *año* o *ciclo*. Estos supuestos, pues, no ofrecen mayor complejidad que la proveniente, para ellos, de la legislación anterior, por lo que pasaremos ya a estudiar el último supuesto o grupo de los regulados.

b) El contenido interpretativo del término que se estudia se refiere, en la nueva Ley, a la duración legal del *año agrícola*, desde el 1 de octubre de un año al 30 de septiembre del siguiente, y a tal concepto se refiere la regulación del artículo 99.2, que trata estrictamente de los arrendamientos *especialmente protegidos*, provenientes de la legislación anterior, esto es, de los iniciados con anterioridad al 1 de agosto de 1942, llevados en forma directa y personal por el arrendatario, y cuya renta, regulable por una cantidad de trigo, no sea superior a 40 quintales métricos. En tales casos, finalizada la prórroga legal de los mismos, en curso a la entrada en vigor de la nueva Ley, el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para su cultivo personal, o por sus herederos forzosos, preavisando fehacientemente al arrendatario, «con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del *año agrícola* correspondiente». Es claro, pues, que este término gramatical se refiere, en este caso, a esa duración legal y fija antes indicada, y no a la mera *rotación de cultivo* (aunque puede coincidir con ésta), pues tales arrendamientos se fueron prorrogando, históricamente, por *años agrícolas* con la expresada duración legal.

6. CONCLUSIONES

De todo lo dicho en el apartado anterior procede, a nuestro entender, deducir dos conclusiones: la primera, que el concepto clásico del *año agrícola* como *rotación de cultivo* contractual, al que se refirió la primera significación de aquella locución, pervive en la generalidad de los casos, y se mantiene en los supuestos comunes de duración del arrendamiento y de sus iniciales prórrogas, y se refiere a la supervivencia de la relación locativa (lo sea a efectos civiles o meramente procesales) por encima del término contractual o pactado, y ello «hasta la recolección de las cosechas», haciéndose, aparte, aplicación de él en casos legales específicos (usufructo, arrendamientos familiares padres-hijos menores, distinta calificación urbanística de la finca, accesoriedad de la misma a edificios, duración mínima del arrendamiento *no de temporada*). También tiene esa significación en supuestos legales nuevos (no como mera derivación práctica de los anteriormente reconocidos por la Ley), como en el de duración de la «aparcería» o en el del nuevo arrendamiento tras la conversión del *arrendamiento parciario*.

La segunda afirmación que cabe hacer, es la de que aún persiste la otra significación gramatical y legal del vocablo, de duración artificial, o reglamentada, de la anualidad de que se trata, durante un período fijo, y ello en relación, no sólo con los antiguos arrendamientos *especialmente protegidos* (objeto inicial de esta regulación), y en cuanto sometidos a prórrogas legales coyunturales hasta la nueva Ley, y hasta que concluyan de una vez tales prórrogas.

Ahora bien, y en relación con los arrendamientos provenientes de la legislación anterior y sujetos a prórrogas forzosas legales, y aunque en la Ley no se emplee en algunos casos la expresión *año agrícola* para referirse a la duración y momento de terminación de las tales prórrogas, debemos insistir ahora, y como primera premisa respecto a ellos, en que, actualmente, no sólo están prorrogados legalmente los tales arrendamientos específicos (los *especialmente protegidos*, como se dice), sino también los llamados *históricos*, o de «larga duración», que ahora ofrecen una regulación un tanto dispersa en la nueva Ley, y hasta un tanto complicado, y como su duración también concluirá a la terminación de un concreto *año agrícola* de temporalidad legal fija, conviene referirse asimismo a ellos, y a su actual regulación, ordenando ésta convenientemente, para poder entender cuáles son y cuándo van a concluir, que es, en definitiva, lo que aquí nos interesa. Diremos, como antecedente preciso a todo ello, que si bien las diversas prórrogas, sobre todo a partir de la Ley de 15 de julio de 1954 y, después, del Reglamento que la refundió a un texto legal único, de 29 de abril de 1959 (a partir, como principal, de la Ley de 1935, como se ha repetido), y efectuadas entre el Decreto-ley de 22 de julio de 1966 y el de 10 de octubre de 1980 [*vid.*, antes, ap. c) del núm. 2 de este trabajo], se referían sólo a aquellos arrendamientos en un principio, luego se extendieron a los demás (si bien sólo en cuanto éstos fueran también llevados directa y personalmente por el arrendatario), y que estaban pendientes hasta la entrada en vigor de la Ley de 1980; cuyo debate parlamentario y aprobación se iban previniendo, y concretamente así se hizo en el Real Decreto-ley últimamente citado número 14/1980, de 10 de octubre. Luego se verá, también, que la últimamente vigente, y última prórroga legal concedida, incluso otorgada después de vencidas las establecidas, con la apariencia formal de últimas, en la citada Ley arrendaticia, se hacen extensivas a todos los arrendamientos *históricos* (Ley de 12 de febrero de 1987, núm. 1/1987, que es la actualmente en vigor en el aspecto de las prórrogas, a menos de que en el futuro, bastante próximo ya, deje de ser la última y definitiva, y si se dan nuevos motivos coyunturales, se conceden otras posteriores, que se sumen a las ya establecidas).

En la actual Ley de Arrendamientos de 1980 se establecen las nuevas prórrogas, como se dice previstas en ella a su publicación, pero se regula

a la vez, como hecho jurídico nuevo, enlazado con ellas el derecho del arrendatario de acceso legal o forzoso, si bien a su instancia, a la propiedad de la finca arrendada, y ello parece ser que se hace como medio de terminar con esta situación forzada, ya de por sí larga, haciéndose en los siguientes supuestos: 1. El artículo 98.1, trata de los *arrendamientos anteriores al Código Civil*, y establece la norma común de acceso a la propiedad (o de «adquisición forzosa», según la dicción legal) de la finca por el arrendatario (y que es aplicable también a los otros supuestos de acceso previstos), en el sentido de que tal acceso deberá hacerse, pagando el accedente al arrendador, «al contado y en metálico», el «precio de la finca»; determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. Estos arrendamientos, por ser *históricos*, estaban prorrogados legalmente, a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

2. El artículo 99.1 se refiere a los *arrendamientos especialmente protegidos*, y en régimen también de prórroga forzosa, a cuya terminación el arrendador podrá recabar para sí la finca (aquí, a diferencia del supuesto anterior, de «mayor antigüedad», se antepone este derecho del arrendador sobre el otro del arrendatario), siempre que lo sea para su cultivo directo y personal, pero para ello deberá notificar fehacientemente su propósito al arrendatario, con seis meses de antelación a la finalización del *año agrícola* en caso de no hacer el arrendador uso de este derecho preferente, el número 3 del precepto concede al arrendatario un plazo de un año, a contar desde la terminación de la prórroga, o de la Resolución judicial denegatoria, en su caso, de la recuperación de la finca pretendida por el arrendador (¿se trata, en ambos casos, de una nueva prórroga, puesto que hay que esperar al posible ejercicio de la acción reservada al arrendatario, tras la última prórroga?), para que pueda éste acceder a la propiedad, con el mismo trámite, de valoración del «precio justo» de la finca, que en el caso anterior, y con la obligación para el accedente de cultivarla personalmente durante seis años como mínimo (el art. 84.2 establece esta sujeción, con la obligación de no enajenar, ceder o arrendar la finca durante ese período, y ello con carácter general, en todos los casos de acceso del llevador a la propiedad, como lo son también los de tanteo y retracto, o de adquisición preferente a terceros). De no hacer uso en tiempo legal el arrendatario de su indicado derecho de acceso a la propiedad, y ello en la forma establecida legalmente, el número 6 del citado artículo 99, determina que el arrendamiento (si ha pervivido por las prórrogas legales) quedará sujeto al régimen normal de la nueva Ley, y el arrendador podrá recuperar la finca en la forma establecida en el artículo 26 de la misma (supuestos de oposición a las prórrogas legales normales del art. 25, hasta quince años,

como se dijo antes, y ello siempre que se proponga para cultivo directo, que deberá ser también como mínimo durante seis años).

La *disposición transitoria primera, regla 3.^a*, se refiere, por último, a los «arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, en que se hubiere perdido memoria del tiempo en que se concertaron» (supuesto temporal intermedio entre los dos anteriormente enunciados, y referente, como el primero, y a diferencia del segundo, a arrendamientos *históricos*, o *medios históricos*, si bien se les compara con aquel supuesto, pero legalmente enmarcables como *históricos*). Dicha disposición los prorroga, cumpliendo con ello las previsiones de las últimas prórrogas anteriores (Reales Decretos-ley de 30 de junio de 1978, 16 de junio de 1979 y 10 de octubre de 1980), y parece, como se ha dicho, que se quiere cerrar el ciclo de prórrogas de tales arrendamientos, y ello lo hace mediante la prórroga por dos períodos de tres años cada uno, dentro de los cuales el arrendatario, según la nueva técnica legal, tendrá también el derecho de adquisición forzosa, del número 1 del artículo 98.

Si bien respecto a los dos primeros supuestos, de los enunciados, tanto, pues, de los «arrendamientos anteriores al Código Civil» (art. 98.1), como de los «anteriores a 1 de enero de 1942, y denominados legalmente especialmente protegidos» (art. 99.1), parece no existir duda alguna en cuanto a que tales prórrogas (y derechos de acceso a ellas incorporados ahora) terminan en determinados *años agrícolas* (30 de septiembre correspondiente), en virtud de las prórrogas de la disposición transitoria primera, regla 1.^a (la del art. 25 —1 y 2—, hasta un tope de veintiún años desde la iniciación del contrato, por cuanto el Decreto-ley número 14/1980 efectuó la prórroga hasta la nueva Ley entonces por aprobar), el problema de si se aplica o no tal período anual se complica en el supuesto de la disposición transitoria primera, regla 3.^a, último de los supuestos explicados, ya que la Ley es de fecha de 31 de diciembre de 1980, se publicó en el *BOE* de 30 de enero de 1981, y entró en vigor, a falta de norma expresa en contrario (art. 2.º, 1. del Código Civil), el 19 de febrero siguiente, y pudiera darse a entender, como se deslizó (ya se indicó) en un Decreto-ley anterior sobre prórrogas, que la duración del *año agrícola* pudiera coincidir con la del *año natural* o del calendario que va del 1 de enero hasta el 31 de diciembre siguiente. Esto no es así, pues aquí no se ha producido «vacío legal» en cuanto a la continuación entre dos prórrogas seguidas, ya que el último Real Decreto-ley contempló la última prórroga pre-Ley de Arrendamientos Rústicos, no por períodos anuales completos, como las anteriores, sino hasta la fecha de entrada en vigor de la nueva Ley, o la fecha que en ésta se establezca. Por lo tanto, al determinarse una nueva prórroga de seis años (o dos seguidas, de tres años cada una), habrá que conectarla con

la prórroga anterior a esa última, que finalizó el 30 de septiembre de 1980, y entender que, a partir de ella (con el paréntesis provisional, que llenó el último Real Decreto-ley, de 1 de octubre de 1980 al 18 de febrero de 1981), los seis *años agrícolas* de la prórroga de la Ley de Arrendamientos Rústicos, no finalizaron el 31 de diciembre de 1986 (atendiendo a la fecha de la Ley), ni el 19 de febrero de 1987 (acudiendo a la fecha de su vigencia), sino el 30 de septiembre de 1986, ya que debe hacerse el cómputo de *años agrícolas*, dada su conformación legal desde que se iniciaron, por años completos, o complementados, conforme al artículo 25.2 nuevo (sin atender, dada la prórroga legal vigente, a la *rotación de cultivo*, a que se refiere éste), y la inicial prórroga de 1980, sólo se complementó, hasta el año total, sólo iniciada entonces, a través de la nueva Ley. De todas formas, y en ello insistiremos más pormenorizadamente a continuación, aunque en este trabajo nos inclinamos por esta interpretación de tal disposición, hay que reconocer que la misma no es nada clara en este aspecto, ya que cabría también una interpretación en el sentido de que la nueva prórroga de la Ley de Arrendamientos Rústicos de seis años *podría* finalizar el 30 de septiembre de 1987, si bien, se insiste, por contra está el hecho, a nuestro parecer, de que el Real Decreto-ley de 1980 *no* efectuó una prórroga anual completa (necesaria, fuera de la coyuntura legal excepcional que entonces se dio, de la previsible próxima aprobación de la nueva LAR, dada la extensión temporal de «un año», sea éste «agrícola», «natural» o de otro tipo), y no puede variarse la duración del *año agrícola* legal, que venía arrastrándose de los Decretos-ley coyunturales, precedentes, reguladores de las anteriores prórrogas.

Insistiendo en el tema que se acaba de indicar, y tratando de profundizar en lo ya dicho, debe concluirse que la discusión se centra sólo en el punto de si aquella prórroga de seis años finalizó bien el 30 de septiembre de 1986 o igual fecha de 1987, y no en otras fechas de alguno de estos años, por lo que la cuestión a resolver es, pues, la de la concreción de una de las indicadas fechas. La segunda de tales fechas que puede defenderse, aunque nosotros no la aceptamos rigurosamente, vendría avalada, por un lado, por el mayor favor a la parte contractual más débil, el arrendatario, al que, en definitiva, protege principalmente la Ley (aparte de con las prórrogas y otros derechos, con el nuevo, de acceso forzoso a la propiedad), aunque en ella ya se vislumbran nuevos o más firmes derechos para el propietario también (pago de un «justo precio» por la finca, en el caso de acceso a la propiedad de ella por la otra parte, recuperación de la posesión directa de la finca, etc.). Por otro lado, si bien las prórrogas legales de los contratos, establecidas por Decretos-ley anteriores a la nueva Ley, se referían a años completos, con lo que el período de duración 1 de octubre a 30 de septiembre se mantiene, el último de aquéllos (el ya repetido

número 14 de 1980), no completó la prórroga, en él iniciada, hasta el 30 de septiembre de 1981, sino sólo hasta la entrada en vigor de la nueva Ley, o hasta lo que en ella, al efecto, «se establezca», por lo que, en la práctica, tal prórroga vino impuesta por aquel Decreto-ley desde el 1 de octubre de 1980 hasta el 19 de febrero de 1981, y la disposición transitoria primera, 3.^a, de la actual Ley, prorroga, sin decir desde cuándo (pero entendiendo, en todo caso, que hasta ese momento estaban prorrogados) los contratos a que se refiere, por otros seis años, sin decir si se absorbe o no en el primer año la incompleta prórroga anual anterior, o si ésta habrá que entenderla como completable en un año, hasta el 30 de septiembre de 1981, e iniciar a partir del día siguiente los dos plazos o prórrogas de tres años cada uno, por aplicación del criterio de los *años agrícolas* como *rotaciones de cultivo*, o años naturales completos en la mayoría de los casos (arts. 25 y complementarios de la Ley, y legislación anterior, como norma interpretativa «histórica»). Sería, de todas formas, forzar demasiado la interpretación (aunque la misma, se repite, es posible, y en cierto modo hasta lógica), y se produciría una cierta indefensión para los arrendadores (con sus nuevos derechos, o más firmes, para recuperar la finca, tras tantas prórrogas, y ahora derechos de acceso al arrendatario), el interpretar la norma extensivamente, cuando la prórroga de octubre de 1980 no era completa, y la Ley actual no la completó.

Aun ha venido a acumular más dudas o dificultades a este quehacer interpretativo, y una vez superado el período de prórroga previsto en la Ley de Arrendamientos Rústicos, otra Ley, también coyuntural, y que aún sigue en vigor, que vuelve a prorrogar los contratos, y es la número 1/1987, de 12 de febrero (publicada en el *BOE* del 13 de dichos mes y año, y con expresa entrada en vigor en esta última fecha). Si la última prórroga venció, como decimos antes, el 30 de septiembre de 1986 hasta el 13 de febrero siguiente, sin Ley o Decreto-ley coyunturales de por medio, se crea un período de «vacío» de prórroga, y por ello, pudiera pensarse que, tras el Decreto-ley número 14 de 1980, los contratos se pudieron prorrogar hasta el 19 de febrero de 1981, y los seis años de prórroga deberían contarse desde la fecha, con lo que la Ley de 1987 incidiría en las prórrogas, sin «vacíos» anteriores (los llenó aquel Decreto-ley), y habrá que contar los nuevos cinco años que se conceden desde esa fecha (19 de febrero de 1987). Esto sería ir demasiado lejos, y se incidiría en la ruptura de la semejanza histórica y cíclica, aunque con rigor legal, entre el *año agrícola* de que se trata, y la *rotación de cultivo*, al hacer casi coincidir a aquél con la festividad consuetudinaria de San Miguel (29 de septiembre), mientras el 19, o cualquier otra fecha, de febrero, nada nos dicen al respecto. Ahora bien, si las prórrogas de la disposición transitoria primera, 3.^a, de la Ley de Arrendamientos Rústicos se entienden terminadas el

30 de septiembre de 1987, la Ley 1/1987, sí fue previsor, y se adelantó a esta fecha, sin «vacíos» en las prórrogas. De todas formas, entendemos más bien, y en aras a un riguroso y recto criterio interpretativo, que se ha producido aquí, arrastrado de la falta de rigor al respecto de dicha Ley de Arrendamientos Rústicos y del Real Decreto-ley coyuntural que la precedió, un olvido legal, o falta de técnica legislativa correcta al respecto, dado el marasmo de normas en este tema, al no darse precedentemente explicación alguna sobre las fechas de inicio y terminación de las prórrogas últimas, y por ello habrá que proseguir con la interpretación «histórica» en este punto, y entender que esta última prórroga finalizará el 30 de septiembre de 1991, aunque sin excluir totalmente que pueda serlo también un año después, si bien nosotros aceptamos, como más rigurosa legalmente, aquella primera fecha, puesto que el «vacío» de tiempo (entre el 1 de octubre de 1986 y el 13 de febrero de 1987), debe completarse, por interpretación lógica, como se hizo con el «vacío», esa vez corto (diez días), provocado por el Decreto-ley 14/1980, de 10 de octubre.

De todas formas, la Ley que ahora se comenta, 1/1987, de 12 de febrero, resuelve otros temas hasta entonces sumidos en cierta confusión, pues la extensión de las prórrogas, no se refiere expresamente, como hasta aquí, a los *arrendamientos especialmente protegidos*, sino que menciona tan sólo a los llamados *históricos*, anteriores a la Ley de 1935, y así lo dice concretamente en su Preámbulo y dedica los dos artículos de su texto: uno, a la prórroga de estos últimos, traídos de la disposición transitoria primera, 3.^a, de la Ley de Arrendamientos Rústicos, y el otro, a los del artículo 99.1 de ella, es decir, a aquellos «especialmente protegidos», si bien éstos son prorrogados sólo por el segundo período a que se refiere el artículo 25 de dicha Ley (tres años, después de los seis iniciales), ya que la pretensión fundamental de la misma es la de continuar con el derecho de acceso a la propiedad por el arrendatario, si bien sólo ya dentro de los períodos de prórroga establecidos. No obstante, se plantea otro problema de interpretación en este caso, partiendo de que estamos contemplando una nueva prórroga para estos arrendamientos (de una especie ya a extinguir, como objeto de especial consideración legal), y es el siguiente: no cabe duda de que, finalizados los *arrendamientos históricos* (sobre los que en esta coyuntura se vierte la protección legal) en 30 de septiembre de 1986 —o en igual fecha de 1987, según se mire—, se necesitaba de una nueva prórroga (con su unido derecho de acceso dominical), y ésta se establece por otros cinco años (hasta el 30 de septiembre de 1991, o de 1992, en su caso); en cambio, finalizada la prórroga de seis años (en iguales fechas, señaladas más arriba) en cuanto a los «arrendamientos especialmente protegidos», la prórroga siguiente no la concede la Ley 1/1987 (que excluye este aspecto, deliberadamente, según puede verse en su texto), sino el

artículo 99.6 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, por remisión a la situación, ya común, del artículo 25.2 de la misma, pero en este precepto se habla de «prórrogas sucesivas de tres años cada una» (con el límite temporal de quince años, de entenderse el contrato como «nuevo», excluida su existencia «histórica» anterior, según el núm. 3 del art. 25); entonces, el problema es el de si la «segunda prórroga» a que se refiere el artículo 2.º de la Ley 1/1987 es sólo la de los tres primeros años (que concluiría el 30 de septiembre de 1989, o en igual fecha de 1990), o hay que entender en esta prórroga todos los períodos sucesivos de tres años hasta los quince totales. Entendemos, no sin grandes dudas (que se dan, como se ve, en todos estos temas), que la «segunda prórroga» es sólo la del primer período de tres años, no las sucesivas, por cuanto cada una es una prórroga en sí, y habría tercera y cuarta prórrogas en tal texto, y la «segunda» sería sólo la primera de tres años: en definitiva, el artículo 2.º mencionado, no habla del período de las «sucesivas prórrogas», sino sólo de la «segunda prórroga».

De todas formas, si pasados los plazos de estas últimas prórrogas (con las incertidumbres que, sobre sus finalizaciones, se han expresado), y como parece desprenderse de la intención legislativa de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 y de la Ley número 1/1987, no se conceden nuevas, finalizarán definitivamente los contratos así prorrogados, que pasarán al régimen común de aquélla, que si bien podrían seguir siendo prorrogados conforme a su artículo 25, desaparecería ya para los arrendatarios el derecho de acceso a la propiedad. En todo caso, para propiciar éste, el Gobierno estableció, a la vez que las últimas prórrogas, un régimen de créditos a los colonos, muy favorable a los mismos, facilitándoles, en el aspecto de financiación económica, ese acceso a la propiedad, que significa una expropiación de las fincas a su favor, por «interés social», pero que, en principio, y salvo nuevas previsiones legales, parece irrepetible en el futuro, si no se dan nuevas coyunturas para ello.

RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES
Magistrado. Pamplona

7. BIBLIOGRAFIA

- GAMBON ALIX y MARTÍNEZ-VALENCIA: *Arrendamientos rústicos. Comentarios a su reglamentación*. Ediciones Nauta, S. A., Barcelona, 1963, págs. 239 y 641, nota 97.
SANTOS PASTOR, A.: «Propietarios, colonos, inquilinos» Tomo I, sobre *Arrendamientos rústicos*, Editorial Aranzadi, S. A., Pamplona, 1966, pág. 78.
GARCÍA ROYO, A.: *Tratado de arrendamientos rústicos*. Gráficas Voluntad, S. L., Madrid, 1945, págs. 120, 157 y 306.

- GARCÍA ROYO, A.: *Régimen de los arrendamientos rústicos especialmente protegidos, según la Ley de 15 de julio de 1954, y disposiciones complementarias*. Editorial Gómez, Pamplona-Soria, 1955, págs. 161 y 281, parágrafos 91, 129, 142 y 148.
- CASAS-MERCADÉ, F.: *LOS arrendamientos sobre finca rústica*. Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1965, págs. 183-184 y 604.
- RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES, R.: «El concepto de "año agrícola" en los arrendamientos rústicos». *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Editorial Reus, S. A., Madrid, abril 1977, págs. 307 a 330.