

4 de julio de 1962

«RABASSA MORTA»

- Rabassa morta: establecimiento a primeras cepas.
- Arrendamiento de fincas rústicas.
- Juicio de desahucio.

DICTAMEN

SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RUSTICO COMBINADO CON EL DENOMINADO «ESTABLECIMIENTO A PRIMERAS CEPAS»

ANTECEDENTES

I

Con fecha 1 de junio de 1941, en la Villa de Campo de Criptana se celebró un contrato de arrendamiento rústico entre D.^a María de los Dolores Enríquez de Luna, como propietaria-arrendadora, y D. Ramón Ortiz Huertas, como arrendatario.

El arrendamiento tenía por objeto una parcela de 3 hectáreas y 2 áreas de cabida, equivalente a 4 fanegas y 9 celemines de la medida usual en el país, la cual forma parte de una finca situada en el paraje de «Cotillo Arcediano», término municipal de Alcázar de San Juan, con los linderos siguientes:

- Saliente: Camino de la carretera de Criptana a la casa de la referida finca.
- Mediodía: El mismo caudal.
- Poniente: El mismo caudal.
- Norte: Viñas de Alcázar de San Juan.

II

Las estipulaciones del contrato, que siguen vigentes en la actualidad, son las siguientes:

- PRIMERA. El presente contrato se regirá por los preceptos de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos y por lo convenido entre ambas partes, según se expresa a continuación.
- SEGUNDA. La tierra se dedicará al cultivo de PLANTACIONES DE VIÑAS, con absoluta prohibición de otro distinto y con sujeción a las costumbres agrícolas del país.
- TERCERA. La duración de este arrendamiento será de CINCUENTA años, contados desde la fecha del presente contrato, en que se dará por terminado sin previo aviso ni requerimiento, salvo las prórrogas legales y las convenidas por las partes.
- CUARTA. El precio o renta anual se fija por ambos contratantes en DOSCIENTAS CINCUENTA PESETAS, cuya renta será pagada en dinero de curso legal el día primero de octubre de cada año vencido, en el domicilio del arrendador o en el de su apoderado en este lugar del contrato, recogiendo en el acto el arrendatario su correspondiente recibo.
- QUINTA. De acuerdo con la vigente Ley de Arrendamientos y teniendo en cuenta la duración del presente contrato, se conviene por ambas partes someterlo

periódicamente a revisión, con el fin de que la cuantía de la renta permanezca justa y equitativa en todo tiempo hasta que termine el arrendamiento. La primera revisión podrá solicitarse cuando convenga a cualquiera de ambos contratantes, siempre que haya transcurrido un año, por lo menos, de la vigencia del contrato, según previene el artículo séptimo de la citada Ley. Las revisiones sucesivas se llevarán a efecto cada... años a contar desde la anterior inmediata y a petición de cualquiera de ambas partes, sin que en el intervalo entre las distintas revisiones pueda alterarse el precio de la renta. Dichas revisiones se llevarán a efecto amistosamente por ambos contratantes, asesorados, si fuera preciso, por personas competentes, teniendo en cuenta en primer término, como dato o norma preferente, el precio en el mercado durante el último quinquenio de la uva o los frutos que, según el cultivo a que se dedique, produzca la finca y las demás circunstancias de que se ocupa el artículo séptimo de mencionada Ley para fijar el precio o cuantía de la renta.

Cuando no hubiere acuerdo entre las partes se llevará a efecto la revisión, a petición de cualquiera de ellas, por los trámites previstos en los capítulos segundo y noveno de precitada Ley de Arrendamientos Rústicos. En todos los casos se hará constar en forma legal la fecha y el resultado de las revisiones con el consiguiente aumento o disminución del precio de la renta que no tendrá nunca efectos retroactivos.

- SEXTA. Siendo la tierra dedicada al cultivo de viña, las contribuciones e impuestos serán pagados equitativamente por ambos contratantes en proporción a los ingresos y utilidades que cada uno obtenga de la finca, sujetándose para ello a las normas o disposiciones legales que existen sobre la materia y en caso de que no existieran o resultaran confusas e inadecuadas al caso y no recayera acuerdo entre las partes, se someterá el asunto al fallo de amigables compondores o al del Juzgado o Tribunal competente.
- SÉPTIMA. Tanto el arrendador como el arrendatario podrán disponer respectivamente de su tierra y de sus vides por actos *inter vivos* y *mortis causa*, pero quedan obligados todos los poseedores a respetar y cumplir el presente contrato hasta el día de su terminación, según consta en la Cláusula Tercera.
- OCTAVA. También se dará por extinguido este arrendamiento si antes de llegar dicho día mueren las primeras vides o quedan infructíferas las dos terceras partes de las plantadas, salvo siempre lo que puedan convenir las partes y lo ordenado por la Ley.
- NOVENA. A la extinción del contrato, por cualquier causa que sea, será potestativo en el arrendatario extraer las cepas por su cuenta y provecho, entregando la tierra al arrendador limpia de raíces o entregarle la viña en el estado en que se encuentre.
- DECIMA. Todo traspaso de la plantación, sea a título oneroso o gratuito, debe ponerse en conocimiento del arrendador y formalizarse con su intervención, para lo cual será condición precisa tener satisfechas las rentas vencidas. Tanto el arrendador como el arrendatario tienen recíprocamente derecho preferente en todo caso de transmisión a título oneroso de la tierra o de la plantación.
- UNDECIMA. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de 15 de marzo de 1935, en ningún caso ni por motivo alguno podrá dividirse o fraccionarse este arrendamiento entre dos o más arrendatarios.
- DUODECIMA. En el caso en que la tierra arrendada se dedique al cultivo de cereales o de hortalizas, será satisfecha la contribución por el arrendador,

quedando a beneficio del mismo el aprovechamiento de pastos y pudiendo, si le conviniera, amojonar la tierra prohibiendo la entrada de ganados. También se tendrán por nulas y sin valor, en este caso, las cláusulas que regulan y se refieren a arrendamiento para viñas.

- DECIMOTERCERA. En todos los casos se prohíbe al arrendatario construir en la finca pozos, hornos, canteras, sacatierras, arroyos, zanjas ni obra alguna sin obtener previamente el permiso escrito y firmado por el arrendador. También cuidará de no romper sus lindes al laborearla.
- DECIMOCUARTA y DECIMOQUINTA. (En blanco)

Y para que conste, otorgamos por triplicado, sin enmienda ni raspadura, este contrato, entregando un ejemplar al arrendatario y quedando dos en poder del arrendador en previsión de lo que disponga la Ley y lo firmamos obligándonos solemnemente a cumplirlo, con los testigos presentes al acto, en la Villa y fecha al principio expresadas.

III

En la consulta celebrada el día 28 de febrero de 1962, D. Ramón Ortiz Huertas expone lo siguiente: Aun cuando se fijó en el contrato la renta anual de 250 pesetas, dadas las relaciones amistosas existentes entre ambos contratantes, la arrendadora nunca requirió ni aceptó el pago de la renta convenida.

Actualmente, sin embargo, ha cambiado esa situación de armonía entre las partes en virtud de desavenencias.

El arrendatario tiene a su favor un crédito contra la parte arrendadora representado por una letra de cambio aceptada y protestada, pues venció el día 14 de noviembre de 1961.

CONSULTA

I. ¿Pueden los propietarios intentar el desahucio por falta de pago de la renta? Caso afirmativo, ¿qué medio existe para enervar la acción o qué defensas pueden esgrimirse?

II. ¿Puede el arrendatario reponer las vides muertas o infructíferas?

DICTAMEN

El contrato examinado, aunque sometido expresamente a las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Rústicos por lo estipulado en la Cláusula Primera, tiene la naturaleza jurídica del denominado «establecimiento a primeras cepas» o «a rabassa morra», regulada en el artículo 1.656 del Código civil.

Por consiguiente, todas aquellas cuestiones no reguladas directamente por la Ley de Arrendamientos Rústicos quedarán sometidas a las normas contenidas en el citado precepto del Código civil.

CUESTIÓN PRIMERA

En este punto resulta explícita la legislación especial invocada por los contratantes. A tenor de la causa tercera del artículo 28 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959, el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario «por falta de pago de la renta».

El artículo 29 del citado Reglamento concede al arrendatario la facultad de enervar la acción de desahucio, en los siguientes términos:

«Cuando el desahucio se funda en falta de pago, el arrendatario podrá evitarlo dentro de los ocho días siguientes al de su citación a juicio, consignando juntamente con la renta o rentas en descubierto los intereses de demora y el importe de las costas hasta el momento de la consignación, incluso la de ésta.»

En todo caso, las acciones para exigir el precio de los arriendos prescriben a los CINCO AÑOS (artículo 1.966 del Código civil), por lo que únicamente podrá reclamar el arrendador, en este caso, las rentas que vencieron en 1 de octubre de los años 1957, 1958, 1959, 1960 Y 1961.

En cuanto al crédito que posee el arrendatario contra el arrendador, no sería oponible, por reconvencción, en el juicio de desahucio, por lo que solamente queda el remedio de consignar las rentas reclamadas, con los incrementos señalados en el artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, antes transcrito.

CUESTIÓN SEGUNDA

La legislación de Arrendamientos Rústicos nada contiene acerca del contrato que nos ocupa.

Solamente el artículo 7, apartado 2, y el artículo 9, apartado 8, se refieren a las «plantaciones mixtas de viña con olivar o con otras especies arbóreas no forestales». En relación con estos contratos, expresa el apartado 8 del artículo 9 que «confieren al cesionario, además de los derechos derivados del pacto y de los establecidos por las disposiciones aplicables del Derecho Común... ».

A falta de regulación expresa en el Reglamento de Arrendamientos Rústicos, las nuevas plantaciones quedan sometidas a lo dispuesto en el artículo 1.656 del Código civil.

En consecuencia, el arrendatario, durante el tiempo del contrato, podrá reponer las vides muertas o infructíferas, siempre que lo haga con arreglo a los métodos conocidos bajo los nombres de «renuevos» y «mugrones», este último denominado también «echar varas».

Madrid, 4 de julio de 1962