

LA JURISDICCION EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS Y APARCERIAS

SUMARIO.—I. *Competencia jurisdiccional.*—II. *Las Juntas Arbitrales.*—III. *Procedimiento.*—IV. *Procedimientos especiales.*—V. *Recursos y otras cuestiones.*

I. COMPETENCIA JURISDICCIONAL

El tema jurisdiccional en materia de arrendamientos rústicos y aparcerías, tras la aparición de la nueva L. A. R., precisa de algunas matizaciones del título III de dicha ley.

La primera interrogante que se suscita es qué jurisdicción es competente: según el artículo 121, 1, el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta ley corresponderá a los juzgados y tribunales de la jurisdicción ordinaria.

A pesar de lo rotundo de este artículo, hay dos cuestiones que deben ser tratadas. En primer lugar, los artículos 102, 2, 108 y 110, referidos a las aparcerías, suscitan el tema de si es o no competente la legislación laboral. El 102, 2, dice que se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente. El 108, 1, establece que cuando el aparcerero aporte exclusivamente su trabajo personal deberá serle garantizado, en todo caso, el salario mínimo que corresponda al tiempo de su actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto



del contrato de aparcería, y cumplirse, en general, lo previsto en la legislación laboral y de seguridad social¹. Si nos atenemos al artículo 102, 2, es necesario que se pacte la relación laboral para que se aplique la legislación correspondiente; sin embargo, ateniéndonos al artículo 108, 1, se dispone que se apliquen las normas laborales. El problema es dilucidar la jurisdicción competente, porque, si se le aplica la legislación laboral, no es pacífico que conozca la jurisdicción civil. Hay infinidad de cuestiones que se suscitarán; por ejemplo, cuando el cedente no quiera anticipar semanalmente el salario que corresponde al aparcerero a cuenta de la liquidación final, o cuando el cedente quiera aplicar al aparcerero el régimen propio de la relación laboral en cuanto a sanciones y despidos y, además, alguna de las partes contratantes deseará que sean conocidas por la jurisdicción laboral, que, por otra parte, podrá conocer de estos asuntos con arreglo a lo que dispone la Ley de Procedimiento Laboral, artículo 1.º, que asigna a la jurisdicción laboral el conocimiento de estos asuntos. Prevalecerá el artículo 121, 1, de la L. A. R., o bien el artículo 1 de la Ley de Procedimiento Laboral². Tampoco es claro que no pueda conocer de estas cuestiones la jurisdicción laboral cuando existen precedentes de que el Tribunal Central ha conocido en asuntos similares³.

¹ Art. 110 de la L. A. R.: «1. En las aparcerías que el cedente aporte la tierra preparada y labrada por él, para que el aparcerero mediante su trabajo personal la dedique a un determinado cultivo de carácter estacional e inferior a un año, la duración del contrato será la del cultivo 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.

2. Sin perjuicio de la participación pactada, en todo caso le quedará garantizado al aparcerero el salario mínimo aplicable al tiempo que dure el contrato por la actividad realizada y tendrá derecho a que el cedente se lo anticipe semanalmente a cuenta de lo que corresponde en la liquidación final.»

² Art. 1 del texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral de 13 de junio de 1980: «A los órganos jurisdiccionales del orden social se atribuye, con exclusividad, la función de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en los litigios que se promuevan dentro de la rama social del Derecho. Su competencia se determinará por razón de la materia, que deberá estar comprendida en alguno de los apartados siguientes:

1. Los conflictos individuales que se produzcan entre empresarios y trabajadores o entre trabajadores del mismo o distintos empresarios, como consecuencia del contrato de trabajo, incluso cuando afecte al Estado y demás entes públicos.
4. Los pleitos sobre Seguridad Social.»

³ Sentencias del Tribunal Central de Trabajo, 5 de mayo, 19 de junio y 7 de julio de 1969.



Así pues, y para concluir, diremos que no será fácil para la jurisdicción ordinaria conocer de asuntos que sean claramente laborales o cuasi laborales y además les sea de aplicación la legislación correspondiente. Por otra parte, será lógico que los aparceros que hayan pactado una relación laboral o los aparceros que sólo aporten su trabajo personal (con la obligación de cumplir la legislación laboral y de seguridad social) intenten que al amparo del artículo 1.º de la Ley de Procedimiento Laboral conozca del asunto la jurisdicción correspondiente, que no se podrá negar a ello. Hay, pues, una clara laguna legislativa en estos problemas que no puede ser resuelta al amparo del artículo 121, 1, de la L. A. R.

La otra cuestión que merece ser comentada es que en el artículo de la L. A. R. hay algunas referencias a la legislación de expropiación forzosa que se dan en los artículos 89, 98 y 99. Así, el artículo 98 dice, en el primer apartado, que en los arrendamientos anteriores al Código Civil el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal podrá acceder a la propiedad de la finca, pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa⁴.

El texto de estas disposiciones parece claro y hay que acudir a las normas de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 para fijar la valoración económica. Sin embargo, el procedimiento a seguir para determinar la valoración no será el dispuesto por esa ley, sino que habrá de ser el Juzgado competente el que falle en aquellas controversias que se susciten⁵, aplicando esos criterios, aun prescindiendo del procedimiento.

A la vista de lo dispuesto por la L. A. R., cabe preguntarse si ha acertado el legislador en su remisión de la Ley de Expropiación Forzosa en lo concerniente a la valoración económica de aquellas fincas en que el arrendatario vaya a convertirse en propietario. La respuesta

⁴ Art. 89 de la L. A. R. de 1980: «En los contratos de donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago, o cualesquiera otros distintos de la compraventa, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente, en la misma forma establecida para el tanteo y el retracto. Si del contrato no resultase el valor de la finca transmitida, el arrendatario deberá pagar el precio justo de la finca, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. También en el artículo 99, 3, de la L. A. R. se hace referencia a las normas de valoración citadas.»

⁵ Vid. Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, Título segundo, Capítulo III, que comprende del artículo 24 al 47 inclusive.



no puede ser positiva, porque remitirse a aquella ley sólo para la valoración económica va a presentar grandes dificultades, porque extraer de un contexto unos cuantos artículos para aplicarlos a una situación parecida, pero no análoga, va a ser, como digo, dificultoso. En este sentido, obsérvese lo problemático que le va a resultar a un Juzgado Civil la aplicación del artículo 39 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice que el valor de las fincas rústicas se fijará por la media aritmética entre la cantidad resultante de capitalizar al interés legal la renta líquida de rústica aumentada en un 5 o en un 10 por 100, según sea catastrada o amillarada, y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarca⁶. El juez, sin el preceptivo trámite previo de las Juntas Arbitrales en los supuestos de los artículos 89 y 98 de la L. A. R. y con este trámite en el caso del artículo 99 de la L. A. R., tendrá que fallar sobre algo de lo que no le corresponde conocer normalmente y sin la intervención del Jurado Provisional de Expropiación, lo cual hará muy difícil su labor.

Para los trámites a llevar a cabo cuando el arrendatario se acoja a lo dispuesto por los artículos 89, 98 y 99 para acceder a la propiedad habrá de interponer un juicio de cognición solicitándolo y, con arreglo a este tipo de juicios, se sustanciará la cuestión porque no cabe la vía administrativa.

Después de todo lo dicho acaso quepa pensar que quizá hubiera sido más conveniente no haber remitido a la Ley de Expropiación Forzosa y que la L. A. R. hubiera establecido un procedimiento propio.

II. LAS JUNTAS ARBITRALES

Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos creada por la L. A. R. son una importante novedad que contiene esta ley. Parecen tener un antecedente próximo en el derecho extranjero, en los Tribunales Paritarios y Comisiones Consultivas de Arrendamientos Rústicos que están presentes en la legislación francesa⁷. Y en España un

⁶ También será de aplicación el art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: «En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.»

⁷ Vid. en la legislación francesa el Decreto núm. 58, 1.293, de 22 de diciembre de 1958, sobre la materia.



antecedente remoto en los Jurados Mixtos de la Propiedad Rústica creados por Decreto de 7 de mayo de 1931 que duraron poco tiempo⁸.

La creación de las Juntas Arbitrales se debe a reformas introducidas en el Congreso de los Diputados, porque, en el texto del proyecto de ley que se le envió por el Gobierno, se asignaban a las Cámaras Agrarias estas funciones conciliadoras⁹.

Hay que plantearse qué tipo de órganos son estas Juntas Arbitrales. Es claro que no estamos ante órganos jurisdiccionales si nos atenemos a lo dispuesto por el artículo 121, 2, de la L. A. R., que dice que todas las atribuciones asignadas al IRYDA y a las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos en la presente ley se entenderán siempre sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados para plantear la cuestión en vía civil ante el juzgado correspondiente. Cuando la resolución judicial confirme el informe o determinación del IRYDA, o la decisión de la Junta Arbitral, se impondrán de oficio las costas al vencido.

En mi opinión, las Juntas Arbitrales no parecen ser un jurado ni un tribunal consuetudinario ni tradicional de los previstos en el artículo 125 de la Constitución¹⁰.

Es evidente que no son jurados porque nuestro primer cuerpo legal reserva a éstos para determinados procesos penales y para tribunales consuetudinarios y tradicionales, que no tienen arraigo en nuestro país.

⁸ Arts. 12 a 21 del Decreto de 7 de mayo de 1931 sobre organización de los Jurados mixtos agrarios.

⁹ Vid. art. 121 del proyecto de ley de arrendamientos rústicos en el *Boletín Oficial de las Cortes* núm. 165 de 20 de octubre de 1978.

Una enmienda del Grupo Parlamentario Minoría Catalana entendía que las razones que justificaban las Juntas Arbitrales eran las siguientes:

- a) La Junta Arbitral conseguirá por su conocimiento directo de los problemas planteados y por la vía de la avenencia, la resolución de la mayoría de los casos.
- b) El elemental principio de no hacer completamente decisoria su intervención queda salvado por el derecho de las partes de recurrir contra sus decisiones a los Tribunales ordinarios.
- c) La normativa legal que regula las Cámaras Agrarias impide otorgarles las facultades que les da el presente proyecto de ley.
- d) Las Juntas Arbitrales encajan perfectamente dentro del orden constitucional, ya que la Constitución otorga en su artículo 125 la facultad de intervención del ciudadano en jurados de determinadas materias consuetudinarias.»

¹⁰ Art. 125 de la Constitución española de 1978: «Los ciudadanos podrán ejercer la acción popular y participar en la Administración de Justicia mediante la institución del Jurado, en la forma y con respecto a aquellos procesos penales que la ley determine, así como en los Tribunales consuetudinarios y tradicionales.»



Tampoco son tribunales arbitrales en sentido técnico, ya que su fallo no impide el que se vuelva a plantear la cuestión ante la jurisdicción civil. Las Juntas son órganos administrativos especializados en la mediación, conciliación o avenencia, igual que lo es el Instituto de Mediación, Arbitraje y Conciliación en materia laboral, aunque lo acordado ante este Instituto tiene fuerza ejecutiva sin necesidad de ratificación ante la Magistratura de Trabajo, mientras que esa posibilidad no está recogida en la L. A. R., aunque es posible que se recoja por las normas complementarias que se han de elaborar¹¹. Como veremos al examinar la composición de las Juntas Arbitrales, es la Administración de Agricultura correspondiente la encargada de designar al presidente y secretario, y los vocales lo serán de órganos administrativos como son las Cámaras Agrarias. Estamos, pues, ante un órgano de la Administración con competencia comarcal que emitirá decisiones que habrán de ser consideradas resoluciones administrativas que habrán de dictarse con arreglo a las normas de funcionamiento que se han de elaborar por el Ministerio de Agricultura o Comunidades Autónomas. Las resoluciones de las Juntas Arbitrales no son firmes y cabe la posibilidad de recurrirlas ante el Juzgado Civil correspondiente. No se admite, a pesar de ser resoluciones administrativas, el recurrir al órgano administrativo superior como trámite al recurso contencioso-administrativo, que tampoco cabe en estas cuestiones.

¿Cuál es la composición de las Juntas Arbitrales? Según el artículo 121, 5, cada Junta Arbitral estará constituida por un presidente, un secretario y por seis vocales, tres de ellos exclusiva o predominantemente arrendadores y los otros tres exclusiva o predominantemente arrendatarios. El ámbito de la Junta Arbitral será el de las comarcas definidas según corresponda por la Administración Central o la Autónoma.

¹¹ Art. 55 del texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral de 13 de junio de 1980: «Lo acordado en conciliación ante el Instituto de Mediación, Arbitraje y Conciliación, tendrá fuerza ejecutiva para las partes intervinientes sin necesidad de ratificación ante la Magistratura de Trabajo, y a las certificaciones de las actas que recojan dichos acuerdos no se les podrán oponer otras excepciones ni causas de nulidad que las establecidas por la ley para todos los títulos que llevan aparejada ejecución, excepto las señaladas con los números 3, 5, 6, 8, 9, 10 y 11 del artículo 1.464 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

El artículo 121, 5, al final, de la L. A. R. dice que: «Las normas complementarias de funcionamiento de las Juntas Arbitrales se elaborarán, según corresponda, por el Ministerio de Agricultura, los órganos ejecutivos de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Preautónomas.»



¿Quién nombra a los miembros de las Juntas? El mismo artículo 121, 5, dice que para cada Junta Arbitral la Administración de Agricultura correspondiente designará los funcionarios de la misma que asumirán la presidencia y la secretaría. El secretario, que no tendrá voto, será Licenciado en Derecho.

Respecto de los Vocales, se dispone por el mismo artículo que los candidatos a Vocal deberán estar en posesión de todos sus derechos civiles, ser Vocales de las Cámaras Agrarias de la comarca y residir en la misma. Serán presentados por las Organizaciones Profesionales Agrarias, con representación en las Cámaras de la comarca, o por Agrupaciones de Vocales independientes en la forma que reglamentariamente se determine. La elección de los seis Vocales, y de cuatro suplentes, se hará por el conjunto de los Vocales de las Cámaras Agrarias de la comarca. Los Vocales serán renovados cada cuatro años, pero podrán ser presentados nuevamente para un solo nuevo período.

La disposición transitoria segunda dispone que, en tanto no tengan lugar las próximas elecciones para Cámaras Agrarias, las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos estarán constituidas por seis Vocales que lo sean de las Cámaras Locales radicadas en la comarca correspondiente. Los Vocales serán designados por sorteo entre los que se ofrezcan para desempeñar tal función. La Presidencia y la Secretaría de las Juntas Arbitrales serán cubiertas de acuerdo con lo indicado en el artículo 121, 5.

Esta disposición se dictó para solucionar un problema de derecho transitorio, pero no está surtiendo efecto, pues varios meses después de entrada en vigor la L. A. R. todavía no se han constituido las Juntas Arbitrales correspondientes, con lo cual se está produciendo un vacío legal, ya que por necesitar la avenencia o decisión previa de las Juntas Arbitrales para gran cantidad de pleitos éstos no pueden dirimirse.

¿Qué funciones tienen encomendadas las Juntas Arbitrales? Según el artículo 121, 3, de la L. A. R., las Juntas Arbitrales, de oficio o a instancia de parte, podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta ley. Está claro que este órgano administrativo especial con ámbito comarcal puede intervenir en cualquier cuestión que se plantee sobre arrendamientos rústicos si lo piden los afectados o bien si la Junta Arbitral tiene conocimiento del problema y decide intervenir en él. El intento de avenencia es voluntario, con las salvedades recogidas en el artículo 121, apartados 3 y 4, y ha de hacerse previamente a la presentación de la demanda correspon-



diente, aunque el artículo 122, 1, permite que, por razones de urgencia, o por tratarse de plazos perentorios, se presente la demanda judicial sin el previo informe del IRYDA, sin el previo intento de avenencia ante la Junta Arbitral o sin la resolución de éstos, y si estos trámites fuesen preceptivos de acuerdo con la presente ley, el juez acordará que se cumplieren antes de dar trámite a la demanda, sin perjuicio de adoptar las medidas precautorias que procedan.

Las salvedades que se contienen en el artículo 121, apartados 3 y 4, son muchas y, por ello, cabe decir que el intento de avenencia previo (con la excepción que acabamos de señalar) ante la Junta Arbitral, o bien la decisión previa de este órgano, se ha convertido en una suerte de acto de conciliación que viene a sustituir al acto de conciliación propiamente dicho que no se exige en el juicio de cognición, que es el procedimiento por el que se sustanciarán, como veremos, la inmensa mayoría de los pleitos que se susciten sobre arrendamientos rústicos.

Dice el artículo 121, 2, que el intento de avenencia será preceptivo para la incoación de los procedimientos que versen sobre:

- a) La fijación de la renta, su actualización o su revisión.
- b) La denegación de la prórroga para cultivo directo del arrendador.
- c) La realización de las obras a que se refiere el artículo 52 de esta ley.
- d) La determinación de la cantidad que el arrendador haya de abonar al arrendatario por las mejoras que éste opte por dejar en la finca, de acuerdo con el artículo 62 de la presente ley.
- e) La aplicación del artículo 99 del presente texto legal.
- f) La conversión de la aparcería o del arrendamiento parciario en arrendamiento ordinario.
- g) La liquidación y adjudicación de los frutos en el contrato de aparcería.

El artículo 121, 4, dice: las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos decidirán, también como trámite previo a cualquier contienda judicial y con carácter ejecutivo, sin perjuicio de recurrir a los tribunales de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, las cuestiones que se planteen acerca de:

- a) La determinación del importe de la renta cuando las partes no lo hayan hecho constar en el contrato, así como en los arrendamientos tácitos previstos en el artículo 4, apartado 2, de esta ley, y en aquellos en que el IRYDA sea arrendatario al amparo del artículo 17, párrafo 1.º, de la presente ley.

b) La fijación de la nueva renta en el supuesto previsto en el artículo 58, apartado 2, de esta ley.

c) El señalamiento de la cuantía en que ha de elevarse la participación del arrendatario cuando concurra el supuesto prevenido en el artículo 101, apartado 2, de la presente ley.

d) La resolución de las discrepancias que surjan entre las partes sobre el valor de las aportaciones de los aparceros y su participación en los productos.

e) La preferencia a que se refiere el artículo 93, apartado 2.

En estos casos parece que la función de las Juntas Arbitrales no es conciliatoria *stricto sensu* si nos atenemos a la dicción del artículo 121, 4, sino que es una función decisoria previa a cualquier contienda judicial sobre estos temas. Las decisiones tienen carácter ejecutivo, por lo cual lo que decide la Junta Arbitral tendrá que ser llevado a la práctica con independencia de que posteriormente se acuda a los Tribunales de Justicia y que sean éstos los que decidan.

Aunque en un sentido riguroso haya que decir que en estos casos contemplados por el artículo 121, 4, las Juntas Arbitrales no son conciliatorias, sino decisorias, pensamos que en la práctica tendrán un carácter conciliatorio al igual que en los demás casos antes mencionados, y, por ello, se establece su intervención como trámite previo a cualquier contienda judicial. Además de servir de conciliación, en el caso de que ésta no se consiga, el legislador ha conferido a las decisiones de las Juntas Arbitrales carácter ejecutivo, teniendo en cuenta que se trata de supuestos de suma urgencia, como de participación del arrendatario en los supuestos del artículo 101, 2, de la L. A. R., en los cuales el dejar la resolución del problema al fallo del Tribunal competente puede suponer graves retrasos, mientras que las Juntas Arbitrales resolverán con celeridad la cuestión con independencia de recurrir posteriormente a los Tribunales.

Digamos que, como en cada comarca definida por la Administración Central o la Autonómica, habrá de constituirse una Junta Arbitral; será competente en las cuestiones planteadas la Junta Arbitral de la comarca en que se encuentre la finca donde se haya suscitado el problema. Si la finca se encuentra en más de una comarca, la competencia de la Junta Arbitral se determinará por las mismas normas que la del Juzgado (artículo 122, 2). Analizaremos esta cuestión posteriormente.

Digamos, para terminar el análisis de las Juntas Arbitrales, que éstas podrán recabar de la Administración los asesoramientos técnicos

que estimen precisos para el ejercicio de sus funciones, bien por vía de informe, bien convocando a los funcionarios que hayan de prestar dicho asesoramiento para que asistan a la sesión con voz pero sin voto (artículo 121, 6).

III. PROCEDIMIENTO

Ya quedó dicho que la jurisdicción competente es la civil según el artículo 121, 1, de la L. A. R., y ahora hemos de plantearnos a qué Juzgados Civiles corresponde el conocer de los asuntos y cuáles los trámites a seguir una vez que se ha cubierto el de las Juntas Arbitrales cuando sea necesario.

Respecto al Juzgado competente, dispone la L. A. R. que, aunque medie sumisión expresa a la jurisdicción de otro Juzgado, será competente, en todo caso, el que correspondiese al lugar en que se hallare la finca, entrando el asunto a turno donde hubiese varios. Si por razón del lugar fueren competentes distintos Juzgados, la competencia se atribuirá al que corresponda al lugar en que se encuentra la parte principal de la finca, considerando como tal el de situación de la casa de labor del arrendatario o aparcerero y, en su defecto, la parte de mayor cabida (artículo 123, 1 y 2).

El legislador de la L. A. R. no ha admitido la regla general contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante L. E. C.), cuyo artículo 56 dispone que será juez competente para conocer de los pleitos a que dé origen el ejercicio de las acciones de toda clase aquel a quien los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, y ha dispuesto una regla de competencia territorial muy sencilla que ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 62, 3, de la L. E. C. Esta regla designa juez competente al del lugar en que esté sita la cosa litigiosa; no tiene antecedentes expresos en la legislación sobre arrendamientos rústicos, aunque sí en la de urbanos¹². Hay que entender

¹² El Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 29 de abril de 1959 decía en su artículo 51, 1, que «la jurisdicción para conocer de cuantas cuestiones surjan en la interpretación y ejecución del presente texto legal y demás leyes especiales sobre arrendamientos rústicos, corresponderá a los Juzgados Municipales y Comarcales, con Apelación ante el Juzgado de Primera Instancia».

Como se observa, no hay ninguna regla especial para determinar la competencia, lo que motivó bastantes dificultades.

El artículo 121 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 dispone que, «aunque medie sumisión expresa a la jurisdicción de otro Juzgado, será competente, en todo caso, el que correspondiere al lugar en que se hallare



que, aunque el legislador de la L. A. R. no habla de la sumisión tácita, si no se admite la expresa, con menor razón hay que admitir la tácita. Las reglas dadas por el artículo 123 son claras cuando la finca esté ubicada en una zona donde son competentes varios Juzgados, estableciéndose que será competente el del lugar en que se encuentra la parte principal, entendiéndose por tal donde esté la casa del arrendatario o aparcerero, y si no hay casa donde esté la parte de mayor cabida.

Una vez dilucidada la competencia territorial de los Juzgados donde esté sita la finca hay que plantearse si serán competentes los Juzgados de Distrito o los de Primera Instancia. El artículo 127 dicta las reglas sobre la materia:

«1. Los Jueces de Distrito conocerán en primera instancia:

- a) Del juicio de desahucio por falta de pago de la renta convenida.
- b) De cuantos litigios se promuevan en ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos en esta ley, cuando la cuantía del mismo no sobrepase las 50.000 pesetas, sin más excepciones que las que se expresan en el número siguiente.

2. Los Jueces de Primera Instancia conocerán:

- a) Del procedimiento en el que se ejerza la acción de retracto.
- b) Del procedimiento para obtener la anotación del crédito refaccionario que se indica en el artículo 64 de esta ley.
- c) De cuantos litigios se promuevan en el ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos en esta ley, cuando la cuantía del mismo sobrepase las 50.000 pesetas.»

Posteriormente analizaremos el desahucio, el retracto y el juicio de embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamiento o aparcerías, por ser juicios que tienen unos procedimientos especiales; ahora vamos a centrarnos en el resto de los litigios que se ventilarán por el procedimiento general establecido, que es el del juicio de cognición. En todos los litigios que se promuevan en ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos en esta ley, salvo los que acabamos de mencionar, la regla para atribuir la competencia al Juzgado de Distrito o al de Primera Instancia es la cuantía litigiosa. En aquellos casos en que dicha cuantía no sobrepase las 50.000 pesetas entenderán los Jueces de Distrito y en aquellos otros en que sobrepase de tal cantidad conocerán los Jueces de Primera Instancia ¹³.

la finca, entrando el asunto a turno de reparto donde hubiere varios de igual categoría».

¹³ Hay que recordar que según el art. 51 del R. A. R. de 1959 los Juzgados Municipales y Comarcales (ahora de Distrito) conocían de lo siguiente:



La forma de determinar la cuantía litigiosa la establece el artículo 124 de la L. A. R., que dispone:

«1. La cuantía litigiosa la determinará en los arrendamientos la renta anual.

2. En las aparcerías, la cuantía litigiosa vendrá dada por la valoración de la aportación del litigante, si estuviera determinada, y, en su defecto, la valoración de la participación que al mismo haya correspondido en la liquidación del año precedente, sin que existiere prueba escrita de la misma. En defecto de ello, se estimará como de cuantía indeterminada.

3. Cuando el litigio verse sobre una reclamación concreta, la cuantía se determinará por el valor de lo efectivamente reclamado.»

Muchos problemas se van a plantear a la hora de llevar a la práctica este artículo 124, pues su redacción deja bastantes puntos oscuros. El legislador ha pretendido dar reglas de determinación de la cuantía litigiosa y, en mi opinión, no lo ha conseguido. Digamos que este artículo sienta tres reglas: la que lleva el número 1 es de aplicación a los arrendamientos rústicos, la número 2 se aplica a las aparcerías y la número 3 se aplica tanto a arrendamientos como aparcerías.

Respecto a lo preceptuado para los arrendamientos, se dice que la cuantía litigiosa se determinará por la renta anual. Está claro que la renta a considerar será la que se pague en el año agrícola en que se inicie el procedimiento. Respecto a las aparcerías, al no haber venta, se disponen tres sistemas escalonados de determinación de cuantía:

a) En caso de estar determinada la aportación del litigante, ésta será la cuantía litigiosa. Aunque hay que tener en cuenta que si en el contrato figura la participación en los productos se presumirá que la valoración de las participaciones coincide con ella, según el artículo 107, 2, de la L. A. R.

b) En defecto de lo anterior, hay que tener en cuenta la valoración

a) De los juicios de desahucio y en los especiales o declarativos sobre vencimiento del plazo, resolución o rescisión del contrato, cuando la cuantía de la renta anual no sea superior a 2.500 pesetas.

b) En los demás juicios, cuando su cuantía no sea superior a 5.000 pesetas.

De las demás cuestiones de igual naturaleza conocerán los Juzgados de Primera Instancia, con apelación ante la Audiencia Territorial correspondiente, en los casos siguientes:

a) En los juicios de desahucio y en los especiales o declarativos sobre vencimiento del plazo, resolución o rescisión del contrato, cuando la cuantía de la renta anual exceda de 2.500 pesetas, y

b) En todos los demás juicios cuando su cuantía sea superior a 5.000 pesetas.»



de la participación que al litigante le haya correspondido en la liquidación del año precedente, si existiese prueba escrita de la misma (el texto legal dice sin que existiese, pero creemos que debe tratarse de un error).

c) Si tampoco pudiera calcularse la cuantía teniendo en cuenta el sistema anterior, por no existir prueba escrita, el litigio será de los de cuantía indeterminada.

Piensa Gil-Robles acertadamente que el sistema dispuesto para las aparcerías no es afortunado, pues el equivalente de la renta anual no es el valor de la aportación, sino el valor del cedente en los productos¹⁴.

El artículo 124 dicta una tercera y última regla de carácter general aplicable tanto a los arrendamientos como a las aparcerías, que dice que cuando el litigio verse sobre una reclamación concreta la cuantía se determinará por el valor de lo efectivamente reclamado.

Esta regla pudo haberse redactado de una forma mucho más exacta, pues se suscita la duda del significado que hay que dar al término reclamación concreta. En principio, todo lo que se pida en una demanda es algo concreto, como, por ejemplo, la conversión de aparcería en arrendamiento, la denegación de prórroga para cultivo directo, la realización de mejoras necesarias por el arrendador, etc. Ahora bien, podemos asignar al término reclamación concreta el significado de reclamación económica concreta, es decir, la reclamación de una cantidad en dinero líquido, y entonces quizá el precepto tiene más significado. De todas formas, tengo que decir que no veo clara la cuestión, porque el precepto me parece confuso y habrá que estar a las normas que han de desarrollar la ley y al significado que la doctrina y la jurisprudencia den a estos términos.

Respecto a las normas por las que se sustanciarán los juicios de arrendamientos rústicos y aparcerías, se ha dispuesto por el artículo 131 de la L. A. R. que sean las del juicio de cognición, sea cual fuere el Juzgado competente, aunque hay que tener en cuenta las excepciones del juicio de desahucio, retracto y embargo de bienes que tienen, como veremos, normas distintas. Adoptando el juicio de cognición con algunas particularidades, se ha unificado la diversidad de procedimientos que contenía el R. A. R. según conocieran los Juzgados Municipales y Comarcales (hoy Distrito) o los Juzgados de Primera Instancia. La enmienda que, en principio, se presentó en el Congreso pretendía que el procedimiento que el Proyecto de Ley fijaba, que era el mismo del

¹⁴ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, J. M.: *Comentarios Prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981), 350.



R. A. R. de 1959, fuera sustituido por los trámites del juicio ordinario de menor cuantía¹⁵. Al final se optó por las normas del juicio de cognición, que, como es sabido, se contienen en los artículos 26 y siguientes del Decreto de 21 de noviembre de 1952, pero con las siguientes innovaciones:

a) El juez, para mejor proveer, podrá acordar toda clase de pruebas, pedir antecedentes y asesoramientos, y dentro de cinco días dictará sentencia. Entre dichas diligencias para mejor proveer, si no se hubiera incorporado por los litigantes, el juez podrá solicitar informe a la Cámara Agraria del lugar de situación de las fincas en los casos en que deban tenerse en cuenta los usos y costumbres locales, aun cuando la no solicitud de este informe no constituye vicio de procedimiento, ni en su falta puede apoyarse el recurso de revisión¹⁶.

b) El juez o Tribunal tendrán en todo caso atribución plena para determinar la renta justa en cada caso sometido a su revisión o para establecer la cláusula de actualización de renta en los contratos que no la tengan, sin que la solicitud de aumento impida pronunciar fallo rebajando la renta o lo solicitado sobre el particular, y viceversa, no siendo preciso que el demandado haga uso de la reconvencción.

Este último párrafo contiene una novedad importante que se ha introducido en la L. A. R. Ateniéndonos al texto legal, podemos decir que en todo caso de arrendamientos y aparcerías de que conozcan, los jueces o Tribunales tienen atribución para determinar la renta justa en cada caso sometido a su revisión y para establecer una cláusula de actualización de renta. *Prima facie*, se puede hacer una interpretación laxa que nos llevaría a que los jueces o Tribunales, sea cual fuere el objeto del litigio, podrían determinar la renta justa o introducir una cláusula de actualización. Sin embargo, entiendo que es más correcta una interpretación por la que se permita al juez o Tribunal lo ya men-

¹⁵ Puede verse el art. 51 del R. A. R. de 1959. También el art. 130 del Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos: *loc. cit.* supra núm. 9, 3639.

¹⁶ El art. 59, párrafo segundo, del Decreto de 21 de noviembre de 1959 permite al juez, «antes de dictar sentencia, acordar para mejor proveer la práctica de cualquier diligencia de prueba, excepto la testifical... Para los juicios de arrendamientos rústicos y aparcerías queda suprimida la excepción de la prueba testifical». El párrafo primero del art. 59 dispone que la sentencia se dictará a los tres días de la práctica de las pruebas; por el contrario, la L. A. R. da un plazo de cinco días una vez que ha finalizado la práctica de la prueba. Es interesante también resaltar la posibilidad que tiene el juez de solicitar de oficio un dictamen pericial de la Cámara Agraria del lugar en los casos en que deban tenerse en cuenta los usos y costumbres locales, que no serán pocos, sobre todo en tema de aparcerías.



cionado, pero siempre que se trate de pleitos en los que se discuta sobre la determinación de la renta. Si nos atenemos al final del párrafo que estamos comentando, esa debe ser la interpretación correcta, porque se habla de que la solicitud de aumento no impide pronunciar fallo rebajando la renta, y viceversa, sin ser preciso reconvencción. Así pues, siempre que se esté pleiteando sobre la determinación de renta el juez o Tribunal tiene facultad para fijar la que le parezca justa o bien establecer una cláusula de estabilización, sin tener que limitarse a las peticiones de las partes.

El artículo 136 contiene una serie de reglas especiales para aquellos casos en los que se discuta la cuantía de la renta, o la participación si es una aparcería, o bien la revisión, reducción o condonación de cualquiera de ellas. Para cuando se discuta la cuantía de la renta o participación, el arrendatario o el aparcerero deberá consignar previamente la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador o cedente. En los casos de revisión, reducción o condonación de renta, el juez podrá autorizar al arrendatario o aparcerero a que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar. Igualmente han de consignarse los plazos de renta que venzan durante la sustanciación del pleito¹⁷.

Respecto al primer párrafo del artículo 136, que dispone que el arrendatario deberá consignar ante el Juzgado la renta pactada, se ha de hacer alguna precisión; creemos que en lugar de emplear el término pactado solamente se deberían de haber empleado también los términos revisados y actualizados. Si se está en un arrendamiento que ha empezado hace un año y se discute sobre la renta, es lógico que se consigne la pactada; pero si se da el caso de un arrendamiento que ha durado ya varios años y en el que, por vía de acuerdo o por vía

¹⁷ Art. 136 de la L. A. R. de 1980: «1. En los casos en que se discuta la cuantía de la renta, el arrendatario deberá consignar previamente ante el Juzgado la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador. Tratándose de aparcería, si fuera conocida la participación del cedente, deberá hacerse la consignación de la figurada con los mismos efectos que la renta. Si no fuera conocida o determinada, el aparcerero consignará o pondrá a disposición del cedente lo que estime adecuado, pudiéndose hacer cargo de ello el propietario, sin que ello implique conformidad, y el juez, en la sentencia que dicte, atendiendo a las circunstancias del caso, prevendrá lo procedente en cuanto a lo que debe ser objeto de consignación.

2. En los casos de revisión, reducción o condonación de renta, el juez podrá autorizar al arrendatario o aparcerero a que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar.

3. Los plazos de renta que venzan durante la sustanciación del pleito deberán ser consignados, bajo pena de tener por desistido de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcerero.»



judicial, se han llevado a cabo una o varias actualizaciones o revisiones, es evidente que exigir la consignación de la renta pactada es permitir que se consigne más o menos que lo que el arrendatario está pagando en ese momento. Quizá lo que el legislador ha querido decir es que debe consignarse la renta que se está pagando anteriormente, pero su expresión es lo suficientemente confusa como para aventurar que se presentarán dificultades al respecto.

Los artículos 125 y 126 de la L. A. R. contienen dos normas de carácter general que se refieren a aspectos procesales. El artículo 125 dispone que, en cuanto a representación y defensa, se aplicarán las disposiciones vigentes en los juicios respectivos, si bien cuando el interesado, en los casos que la ley le autorice, no haga uso del derecho a comparecer y defenderse por sí mismo, habrá de valerse de Abogado y Procurador¹⁸.

El artículo 126 dispone lo siguiente:

«1. Tanto en los asuntos atribuidos al conocimiento del Juzgado de Distrito como en los que sean de la competencia del juez de la Primera Instancia, podrá el actor acumular las acciones que le asistan contra el mismo demandado. Se exceptuarán de la norma anterior los juicios de desahucio por falta de pago y los de retracto.

2. Igualmente podrá acumular las acciones que le competan contra distintos arrendatarios o aparceros cuando unos y otros lo sean de la misma finca, salvo que la competencia corresponda a Juzgados distintos y siempre que se fundamenten en hechos comunes.

3. No obstante, unos y otros podrán litigar con representaciones y defensas diferentes»¹⁹.

IV. PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Como dijimos, las excepciones al principio general de que los litigios se sustancien por las normas del juicio de cognición son el juicio de desahucio, el de retracto y el de embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamientos o aparcerías. Vamos a examinar cada uno de ellos.

El artículo 127 dispone, como dijimos, que los jueces de Distrito conocerían en primera instancia del juicio de desahucio por falta de pago de la renta convenida en los arrendamientos o cantidades asimi-

¹⁸ Vid. art. 3, 10 y 11, de la L. E. C. de 1891 y arts. 27 y 28 del Decreto de 2 de noviembre de 1952.

¹⁹ Vid. arts. 154 y 156 de la L. E. C. de 1881.



ladas. El artículo 128, en su párrafo primero, dice que el juicio de desahucio solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas.

A la vista de estos textos legales, hemos de hacer algunas precisiones:

A) El juicio de desahucio sólo se podrá utilizar en caso de impago de renta o cantidades asimiladas. No se podrá utilizar el procedimiento en ninguna otra circunstancia; en esto ha habido un cambio importante respecto al R. A. R. de 1959²⁰.

B) Cuando se habla de renta, se refiere tanto a renta pactada como a la renta una vez revisada, actualizada o reducida. El impago de la renta una vez actualizada, revisada o reducida da lugar a que se pueda seguir la vía del desahucio. La ley habla de que el desahucio se puede seguir por falta de pago de renta o cantidades asimiladas. ¿Qué se ha de entender por cantidades asimiladas? Parece estar claro que son las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que, por disposición legal, sean repercutibles al arrendatario²¹.

C) El juicio de desahucio no puede ser utilizado para las aparcerías ni para los arrendamientos parciarios, en los que no hay renta, sino participación; si nos atenemos a la dicción del artículo 127, sólo se refiere a los arrendamientos, y el artículo 128 sólo habla de renta o cantidades asimiladas, no de participación. Se ha producido un cambio respecto a la legislación anterior que admitía el desahucio en las aparcerías²². Cuando en las aparcerías no se entregue al cedente su parte

²⁰ Vid. art. 28 del R. A. R. de 1959, que enumera hasta diez causas que dan lugar al desahucio.

²¹ Art. 35 de la L. A. R. de 1980: «1. Todas las cantidades que hubiere de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario, podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión.

2. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta.

3. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.»

Art. 36 del mismo texto legal: «El arrendatario podrá asegurar la producción normal contra riesgos ordinariamente asegurables y el arrendador compelerle a que lo haga. En ambos casos le será posible al arrendatario repercutir contra el arrendador (luego también podrá darse al revés) a partir del momento en que se le notifique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma asegurada.»

²² Art. 47 del R. A. R. de 1959: «1. Serán causas de desahucio del aparcerero la terminación del plazo fijado en el contrato, las que deriven de la aplicación de los párrafos primero y segundo del artículo 44, las demás enumeradas en el artículo 28 y la deslealtad y el fraude por parte del aparcerero en la valoración o en la entrega



correspondiente, o bien haya deslealtad o fraude por parte del aparcerero en esa valoración o entrega, el cedente podrá ejercitar una acción tendente a la extinción de la aparcería que deberá llevarse a cabo por las normas del juicio de cognición y de la cual conocerá el juez de Distrito o el juez de Primera Instancia según la cuantía litigiosa que deberá calcularse con arreglo al artículo 124, 2, de la L. A. R. de 1980²³.

D) Aunque del texto del artículo 127 se pueda inferir que los jueces de Distrito son los únicos competentes para conocer de los juicios de desahucio, parece que no es así. Si nos fijamos en el artículo 127, 1, apartado a), vemos que dice que los jueces de Distrito conocerán de los juicios de desahucio por falta de pago de la renta convenida. Si al término convenido no se le da un sentido riguroso, sino que se entiende como renta que haya de pagar el arrendatario, ya sea la pactada, revisada, actualizada o reducida, está claro que el Juez de Distrito sería el único competente en todo tipo de desahucio. Ahora bien, si al término convenido se le otorga el sentido de renta que se estipuló al firmar el contrato, entonces los jueces de Distrito nada más que conocerían del desahucio por impago de esta renta, siendo esta última la intención del legislador de la L. A. R. según consta en los debates parlamentarios²⁴. De modo que el legislador ha dispuesto con arreglo al artículo

al propietario de los frutos de la finca que le correspondan según el contrato de aparcería.»

Sobre este tema pueden verse: CASAS-MERCADE, F.: *Las aparcerías y sus problemas* (1956), 229 s.; GAMBÓN-ALIX, G., y MARTÍNEZ-VALENCIA, J.: *Arrendamientos Rústicos* (1963), 334 s.

²³ Art. 117 de la L. A. R. de 1980: «1. Serán causa de extinción de las aparcerías las siguientes:

- 1.ª La terminación del plazo pactado en el contrato o del que rija según la costumbre del lugar.
- 2.ª Incumplimiento grave de las obligaciones del aparcerero.
- 3.ª Falta de entrega al cedente de la parte de los productos obtenidos que al mismo correspondan según lo convenido o los usos y costumbres locales.
- 4.ª Deslealtad o fraude por parte del aparcerero en la valoración o entrega al cedente de los frutos de la finca que le corresponda según contrato o en la de los gastos necesarios para su obtención.
- 5.ª Cualquiera otra causa que resulte del contrato o de los usos y costumbres locales, siempre que no se opongan a lo establecido en esta ley. En estos casos, sin embargo, el aparcerero podrá optar por continuar como arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de esta ley.
- 6.ª Las demás causas que provocan la extinción del arrendamiento.»

²⁴ Informe emitido por la Ponencia relativo al Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos, *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, 28 de noviembre de 1979, 64/114: «La enmienda número 221 (Grupo Parlamentario Socialista) considera que el texto del artículo 127, 1, a), es innecesario y reiterativo, por



lo 17, 1, a), que el Juez de Distrito conozca de los desahucios por impago de la renta convenida, sea cual fuere la cantidad de ésta.

E) Hay que tener en cuenta que el desahucio, como ya hemos dicho, se puede producir por impago de la renta convenida, actualizada, revisada, reducida o cantidades asimiladas. Cabe preguntarse entonces qué Juez es competente para conocer de un desahucio promovido por impago de cualquier tipo de renta que no sea la convenida. A esta pregunta se puede responder con el texto de los debates que acabamos de señalar, según los cuales para dilucidar la competencia hay que acudir a las reglas generales de competencia que marca el artículo 127, 1, b), y 127, 2, c)²⁵. Es decir, que cuando se trate de desahucio motivado por impago de cualquier tipo de renta que no sea la convenida o cantidades asimiladas, si la cantidad reclamada es mayor de 50.000 pesetas, deberá conocer el Juzgado de Primera Instancia y, si es menor, el Juzgado competente será el de Distrito.

No acertamos a comprender los motivos que han llevado al legislador a disponer un sistema tan complicado para establecer la competencia en los juicios de desahucio, cuando lo más lógico hubiese sido imitar el procedimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que designa competente para los desahucios por falta de pago de la renta a los Jueces de Distrito²⁶.

Respecto a la sustanciación del procedimiento, el artículo 128 de la L. A. R. de 1980 dispone que regirán las normas de la Ley de Enjuiciamiento civil en los artículos 1.571 y siguientes, con algunas particularidades que ahora examinaremos. El que rija la Ley de Enjuiciamiento Civil quiere decir que, cuando sean competentes los Juzgados de Distrito, el procedimiento viene establecido por los artículos 1.571 a 1.586 inclusive, y cuando sean competentes los Juzgados de Primera Instancia habrá que atenerse a lo dispuesto por los artículos 1.589 a 1.594 inclusive.

El artículo 128 recoge una serie de particularidades que completan lo dispuesto por la Ley de Enjuiciamiento Civil y que deberán tenerse en cuenta cualquiera que sea el Juzgado competente:

lo que lo reduce a esta frase: "del juicio de desahucio por falta de pago". La Ponencia considera que el proyecto ha querido distinguir entre la falta de pago y la renta contractual, y la falta de pago de la renta actualizada o revisada, remitiendo la competencia de los desahucios por falta de pago de esta última al sistema general de distribución de competencias contenidos en los apartados 1, a) (error; es b) y 2, c) (*sic*).»

²⁵ Informe de la Ponencia: *loc. cit.* supra núm. 24.

²⁶ Vid. art. 122, 2, y 123 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.



A) La posibilidad de enervar la acción que tiene el demandado, si en cualquier momento anterior a ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso, él u otra persona en su nombre paga al actor o consigna judicialmente las cantidades reclamadas.

B) También podrá, aunque se le haya notificado la sentencia de desahucio, rehabilitar de plena vigencia el contrato y evitar el lanzamiento si, hasta el momento mismo en que fuera a practicarse, él u otra persona en su nombre paga al actor o pone a su disposición, depositándolo incluso en poder del encargado de ejecutar la diligencia.

C) Cuando se reiterare tres o dos veces consecutivas el uso del beneficio al que hemos hecho referencia, no tendrá efectos enervatorios la consignación efectuada. Junto a estas reglas, el artículo 128 dicta otras que hacen referencia a las costas y otros aspectos, cuando se produzcan las particularidades a las que nos acabamos de referir²⁷.

²⁷ Art. 128 de la L. A. R. de 1980: «El juicio de desahucio solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas. Se sustanciará conforme a las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los artículos 1.571 y siguientes, teniendo en cuenta las reglas siguientes:

1.ª El demandado podrá enervar la acción si en cualquier momento anterior a ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado el importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante debiere.

Sólo cuando el pago o consignación se realice hasta el mismo día señalado para el juicio y antes de su celebración, podrá éste proseguirse por las costas, y en tal caso si el demandado intentare acreditar el ofrecimiento de las rentas al actor con anterioridad a la presentación de la demanda, se admitirán otras pruebas procedentes en derecho, además de las que autoriza el párrafo segundo del artículo 1.579 de la Ley Procesal Civil.

2.ª El demandado podrá rehabilitar de plena vigencia el contrato y evitar el lanzamiento si, hasta el momento mismo en que fuera a practicarse, él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición, depositándolo incluso en poder del encargado de ejecutar la diligencia, que en todo caso lo tomará y dará recibo, el importe de las cantidades que por principal debiera en dicho instante, el 25 por 100 del mismo y los intereses legales a contar éstos desde la fecha de la demanda, por las sumas vencidas y, desde el día en que el pago debió hacerse, por las pendientes. En tales casos se suspenderá el lanzamiento y, de haberse hecho cargo el Juzgado de las sumas pagadas por el demandado, requerirá al actor para que dentro del quinto día las reciba, procediendo a ingresarlas en el establecimiento correspondiente si transcurrido dicho plazo no lo hace.

Dentro de los diez días siguientes podrá el demandado pedir que, de cuenta del demandado, se tasen las costas y gastos legítimos que con ocasión del juicio hubiere realizado. Practicada la tasación, de resultar su importe igual o superior al 25 por 100 depositado por el demandado, se entregará al demandante; mas si fuere inferior, se



Desde el punto de vista procesal, considero excesivamente prolija la redacción del artículo 128, lo que motivará bastantes inconvenientes a la hora de la enervación de la acción de desahucio. Hubiera sido mucho más sencillo haber perfeccionado el artículo 29 del R. A. R., que, en esencia, contenía lo que de importante tiene este artículo 128, es decir, la posibilidad de pagar las rentas pendientes y cantidades asimiladas más las costas judiciales para evitar el desahucio²⁸.

Respecto al retracto, el artículo 129 de la L. A. R. de 1980 dice que cuando se accione de retracto el procedimiento será el del Título XIX, Libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ajustándose a lo prevenido en la presente ley.

Recordemos que el artículo 86 de la L. A. R. de 1980 dice que, en toda enajenación *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de las mismas, el arrendatario tendrá derecho de tanteo, y retracto o de adquisición preferente con arreglo a lo que se dispone en los artículos siguientes. Este artículo y los siguientes regulan el retracto, pero no van a ser objeto de nuestro estudio porque se ocupan de aspectos materiales y nosotros nos vamos a ocupar de aspectos procedimentales²⁹.

Lo primero que hemos de tener en cuenta es que el procedimiento especial del artículo 129 de la L. A. R. sirve para ejercitar la acción de retracto solamente. Cuando se accione para pedir el tanteo o la adquisición preferente, las normas procedimentales son las del juicio de cognición, o sea, las del procedimiento general que marca la L. A. R.

El artículo 129 dispone, como hemos dicho, que el retracto se ejercite

reintegrará al demandado la diferencia, archivándose sin más las actuaciones, tanto en unos como en otros casos, sin perjuicio del derecho del actor a reclamar la diferencia ejercitando la oportuna acción personal. Cuando el actor deje transcurrir los diez días sin instar la tasación, el Juzgado, de oficio y a cargo del demandado, liquidará las costas judiciales exclusivamente y, entregando a este último la diferencia, si la hubiere, archivará asimismo las actuaciones.

3.º Cuando se reiterare tres o dos veces consecutivas el uso del beneficio a que las precedentes reglas se refieren, no tendrá efectos enervatorios la consignación efectuada, a cuyo fin el actor podrá, en el curso del litigio, alegar dicha reiteración y practicar la prueba para acreditarla.»

²⁸ Art. 29 del R. A. R. de 1959: «Cuando el desahucio se funde 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 las de ésta.»

²⁹ Sobre estos problemas, vid. arts. 87, 88, 91-2, 92, 93, 94, 95, 96 y 97 de la L. A. R.



de acuerdo con lo establecido por la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero ajustándose a la L. A. R., por lo cual hay que hacer las siguientes observaciones:

A) En lo que se refiere a los plazos, el arrendatario dispone de sesenta días desde que recibió la notificación de la transmisión, y en ausencia de ésta, del mismo tiempo desde que hubiera tenido conocimiento de la transmisión. No rige el plazo de nueve días que establece el artículo 1.618, 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

B) De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 129 de la L. A. R., será preceptivo, para ejercitar el retracto, el acto de conciliación según lo previsto en los artículos 461 y 1.622 de la L. E. C. La L. A. R. ha recogido casi literalmente la regulación de los retractos que contiene la Ley de Arrendamientos Urbanos³⁰. El antiguo R. A. R. regulaba el retracto por el procedimiento especial del artículo 51, párrafo 4.º, norma 3.ª, aunque había quien sostenía que debía de hacerse de acuerdo a los artículos 1.618 y siguiente de la L. E. C.³¹

C) De acuerdo con el artículo 121, 4, a), de la L. A. R., si uno o varios arrendatarios renuncian al derecho de tanteo o retracto, la Junta Arbitral establecerá la preferencia de los restantes sobre las porciones renunciadas, en función de la viabilidad de las explotaciones resultantes.

Si se produce el supuesto al que nos acabamos de referir surge la duda de si será preceptivo el acto de conciliación, ya que se puede entender que la intervención de la Junta Arbitral sustituye al acto de conciliación. Entiendo que será necesario el acto de conciliación porque si no se incumpliría lo previsto por la L. E. C. Si se planteara el supuesto contemplado, la vía a seguir sería que decidiera primero la Junta Arbitral con carácter ejecutivo (aunque contra la decisión se podría recurrir a los tribunales, artículo 131, 4); luego se plantearía la conciliación por aquéllos legitimados y si no hubiera avenencia se plantearía la acción de retracto.

D) El Juzgado competente sería el de Primera Instancia del lugar en que se hallare la finca de acuerdo a lo previsto por los artículos 123 y 127, 2, a), de la L. A. R.

³⁰ Art. 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964: «Cuando se accione de retracto al amparo de lo prescrito en los artículos cuarto y sexto de la presente Ley, el procedimiento será el del título XIX, libro II, de aquella Ley procesal, ajustándose tanto en uno como en otro caso a lo previsto en esta Ley especial de Arrendamientos Urbanos.»

³¹ Vid. GÓMEZ ORBANEJA, E. HERCE QUEMADA, V.: *Derecho Procesal Civil*, 2 (1979) 108 s.



E) Respecto a la cuantía litigiosa, entendemos que será el precio de la transmisión de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 124, 3, de la L. A. R. en relación al 489, 6, de la L. E. C., aunque de acuerdo con el artículo 1.622 de la L. E. C. habrá que seguir la forma prevenida en el juicio ordinario de mayor cuantía para dar trámite a la demanda presentada³². De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1.618, 2.º y 3.º, habrá de consignarse el precio si es conocido, o si no lo fuere, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea y habrá que acompañarse a la demanda alguna justificación, aunque no sea cumplida, del título en que se funde el retracto. El artículo 1.626 de la L. E. C. remite a los trámites de los incidentes para el procedimiento a seguir en caso de no haber conformidad en los hechos de la demanda.

F) En cuanto a representación y defensa y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 125 de la L. A. R., habrá de valerse de abogado y procurador.

G) No se podrán acumular acciones cuando se trate de retracto de acuerdo con el artículo 126, 1, de la L. A. R.

H) Respecto a los recursos, hay que estar a lo dispuesto por el artículo 132 de la L. A. R.; no rige, por tanto, el artículo 1.627 de la L. E. C.

I) Hay que tener en cuenta también los artículos 133, 134 y 135 de la L. A. R., referido respectivamente a resoluciones de incidentes, costas y tramitación preferente.

Otro procedimiento especial es el que regula el artículo 130 de la L. A. R., que dice que los juicios de embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamientos o de aparcerías, los de intervención de cosechas y los de aseguramiento de bienes agrícolas litigiosos, se sustanciarán por los trámites establecidos en la L. E. C. para el ejercicio de acciones de esta índole. Este texto coincide con el artículo 51, 4, 2.º, del R. A. R. de 1959. La L. E. C. regula estas cuestiones en el Título XIV del Libro II, que comprende los artículos 1.397 al 1.428 inclusive, donde se pueden distinguir dos tipos de asuntos: uno, el tendente al embargo de bienes para el pago de deudas nacidas de

³² El art. 124, 3, ya comentado, dice que cuando el litigio verse sobre una reclamación concreta, la cuantía se determinará por el valor de lo efectivamente reclamado. El artículo 489, 6, de la L. E. C. dice que el valor de las demandas, para determinar por él la clase de juicio declarativo en que hayan de ventilarse, se calculará por las reglas siguientes: «6. En las acciones reales o mixtas se calculará el valor de la cosa inmueble o litigiosa por el que conste en la escritura más moderna de su enajenación.»



contrato de arrendamientos y aparcerías, y otro, el dirigido a intervenir las cosechas y asegurar bienes agrícolas pecuarios litigiosos. Respecto a las medidas cautelares de embargo para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamiento o aparcerías, habrán de sustanciarse por los trámites del artículo 1.397 y siguientes de la L. E. C. Recuérdese que el arrendatario tendrá, respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario y podrá pedir la anotación preventiva al Juez de Primera Instancia ³³.

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1.601 y 1.602, también se embargará en los juicios de desahucio para asegurar el pago de costas, rentas pendientes o desperfectos, e igualmente, de acuerdo con el artículo 762, se embargarán bienes del que esté en rebeldía ³⁴.

Cuando se trate de intervenir las cosechas y asegurar bienes agrícolas o pecuarios litigiosos habrán de aplicarse los artículos 1.419 y siguientes de la L. E. C.

Aunque, en puridad, el aseguramiento de bienes agrícolas o pecuarios litigiosos mediante el control de su administración no deberá pe-

³³ Art. 64 de la L. A. R.: «El arrendatario tendrá, respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario. Podrá pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos, y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos. Las costas y gastos serán de cuenta del arrendatario.»

Art. 127, 2, b: «Los jueces de Primera Instancia conocerán del procedimiento para obtener la anotación de crédito refaccionario que se indica en el artículo 64 de esta ley.»

³⁴ Art. 1.601 de la L. E. C.: «Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes a cubrir las costas del juicio y de las diligencias posteriores que sean de cargo del demandado.»

Art. 1.602 de la L. E. C.: «También se retendrán y embargarán en dicho acto, si el actor lo solicitare, los bienes necesarios para cubrir el importe de las rentas o alquileres que esté debiendo el demandado, o el de los desperfectos que hubiere causado en la finca. Este embargo quedará nulo de derecho si dentro de los veinte días siguientes no entabla el actor la correspondiente demanda pidiendo su ratificación, conforme a lo prevenido para los embargos preventivos.»

Art. 762 de la L. E. C.: «Desde el momento en que el demandado haya sido declarado en rebeldía, además de practicarse lo que ordena el artículo 281, se decretará, si la parte contraria lo pidiere, la retención de sus bienes muebles de toda clase y el embargo de los inmuebles en cuanto se estimen necesarios para asegurar lo que sea objeto del juicio.»



dirse y acordarse invocando el artículo 1.419, ya que este precepto exige como presupuesto para poder decretarla que se demande en juicio la propiedad de minas, montes, plantaciones o establecimientos industriales o fabriles, y en los casos a que nos referimos no se trata de cuestiones sobre la propiedad. Sin embargo, estas medidas podrán fundamentarse en el artículo 1.428 de la L. E. C., al igual que la intervención de cosechas, ya que este último artículo otorga a los jueces amplio arbitrio para decretar medidas cauterales genéricas³⁵.

V. RECURSOS Y OTRAS CUESTIONES

El artículo 132 regula la cuestión de los recursos en los términos siguientes:

«1. Las sentencias que dicten los Juzgados de Distrito serán apelables ante las Audiencias Provinciales, aplicándose a estos recursos las normas contenidas en la Ley 10/1968, de 20 de junio. Las resoluciones que dicten las Audiencias no serán susceptibles de recurso alguno.

2. Contra las resoluciones que dicten los Juzgados de Primera Instancia podrán los interesados entablar recurso de apelación ante la Audiencia Territorial correspondiente. Estos recursos se interpondrán en el plazo de diez días ante el Juzgado que hubiere dictado la resolución y se tramitarán por las normas establecidas en la Sección 3.ª, Título VI, del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Contra las resoluciones que dicten las Audiencias Territoriales en cuantos pleitos conozcan por apelación y siempre que la cuantía no sea inferior a 200.000 pesetas, podrá entablarse, en el término de diez días, recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, debiendo inexcusablemente de fundamentarse en alguna de estas causas:

- 1.ª Incompetencia de jurisdicción.
- 2.ª Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio, cuando hubiere producido indefensión.
- 3.ª Infracción de ley.
- 4.ª Manifiesto error de derecho o de hecho en la apreciación de las pruebas, siempre que este último resulte acreditado por la prueba documental o pericial obrante en autos.
4. El recurso de casación se prepara por medio de escrito presen-

³⁵ GÓMEZ ORBANEJA, E. HERCE QUEMADA, V.: *loc. cit. supra* n. 31.



tado en la Audiencia Territorial, dentro de los diez días siguientes a la notificación del fallo, y se interpondrá y fundamentará con firmas de Letrado, ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, dentro del término de quince días, concedidos por la Sala en la providencia correspondiente.

5. Interpuesto en forma el recurso, y recibidos los autos, la Sala ordenará que se entreguen éstos a las partes y al ponente para instrucción por término de cinco días, a cada una, empezando por aquéllas.

6. Instruido el ponente, se mandarán traer los autos a la vista con citación de las partes, señalando día para su celebración, a ser posible dentro del mes siguiente. Celebrada la vista, se dictará sentencia dentro de diez días.»

La primera pregunta que cabe hacerse a la vista del precepto es si éste acoge un recurso susceptible de plantearse en todos los procedimientos a los que hace referencia la L. A. R. o sólo en el procedimiento general recogido en el artículo 131. Parece que hay que considerar que el artículo 132 tiene vigencia para todo tipo de procedimientos, por lo cual, aunque se recurra contra resoluciones dictadas en procedimientos especiales como desahucio, retracto o embargo de bienes, también hay que atenerse a lo preceptuado en el artículo antes transcrito.

A las Audiencias Provinciales corresponde conocer de las apelaciones a las sentencias de los Juzgados de Distrito. Las resoluciones de las Audiencias Provinciales no pueden recurrirse. La regulación de los recursos que se plantean ante las Audiencias Provinciales se contiene en la Ley sobre atribución de competencia en materia civil a las Audiencias Provinciales de 20 de junio de 1968. Hay que recordar que el artículo 2.º, 2, remite, en cuanto a sustanciación y decisión de las apelaciones, a las normas establecidas en la sección tercera del Título VI del libro segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con algunas modificaciones ³⁶.

³⁶ El procedimiento a seguir en estas apelaciones se contiene, como hemos dicho, en los artículos 887 a 902 inclusive con algunas modificaciones, que son, según el artículo 2.º, 2, de la Ley 10/1968 de 20 de junio, las siguientes:

«La personación de las partes ante las Audiencias Provinciales deberá hacerse preceptivamente por medio de procurador de los Tribunales designado en la forma prevenida en el proceso de que se trate, o por comparecencia del litigante, con exclusión de cualquier otro apoderado.

Cuando al amparo de lo dispuesto en el artículo ochocientos noventa y tres se alegare el quebrantamiento de forma cometido en la primera instancia, con las limitaciones establecidas en el artículo ochocientos cincuenta y nueve, dicha reclamación se sustanciará junto con la principal y se decidirá en la misma resolución,



A las Audiencias Territoriales corresponde conocer de las apelaciones que se entablen contra las resoluciones que dicten los Juzgados de Primera Instancia. Estas resoluciones susceptibles de apelación son las que vienen mencionadas en los artículos 380 y 382 de la L. E. C., puesto que a los otros tipos de resoluciones se refiere el artículo 133 de la L. A. R. que posteriormente comentaremos³⁷. La diferencia respecto a la L. E. C. la constituye el plazo fijado para la interposición de los recursos de apelación, que se fija en diez días, mientras que la L. E. C. lo establece en tres o cinco días en los artículos 380 y 382³⁸.

El plazo de diez días para interponer el recurso de apelación parece referirse tanto a las apelaciones de las que deban conocer las Audiencias Territoriales como a las que correspondan a las Audiencias Provinciales. Aunque el texto legal no es claro al respecto, parece lógico pensar que si se ha considerado conveniente respetar la peculiaridad de los diez días para los recursos de los que deban conocer las Audiencias Territoriales, también se dé el mismo plazo para aquellos recursos que conciernan a las Audiencias Provinciales.

Respecto al procedimiento a seguir en la tramitación del recurso, al igual que en los recursos ante las Audiencias Provinciales, son de aplicación los artículos 887 y siguientes de la L. E. C.

El artículo 132 de la L. A. R. dispone también la posibilidad de recurrir en casación ante la Sala del Tribunal Supremo contra las resoluciones de las Audiencias Territoriales siempre que la cuantía litigiosa no sea inferior a 200.000 pesetas. Así pues, en aquellos pleitos en que

— aunque con carácter previo, y si se estimase la petición de nulidad, el Tribunal, absteniéndose de decidir sobre el fondo de la cuestión, ordenará la reposición de los autos al estado que tenían cuando se cometió la falta y lo demás que proceda conforme a las disposiciones legales.»

³⁷ El art. 376, párrafo primero, de la L. E. C.: «Contra las providencias de mera tramitación que dicten los jueces de primera instancia no se dará otro recurso que el de reposición, sin perjuicio del cual se llevará a efecto la providencia.»

Art. 377 de la L. E. C.: «De las demás providencias y autos que dicten los jueces de primera instancia, con exclusión de los expresados en el artículo 382, podrá también pedirse reposición dentro de cinco días.»

Art. 380 de la L. E. C.: «Contra el auto resolutorio del recurso de reposición de las providencias y autos a que se refiere el artículo 377, podrá apelarse dentro del tercer día.»

Art. 382 de la L. E. C.: «Las sentencias definitivas de todo negocio y los autos resolutorios de excepciones dilatorias e incidentes serán apelables dentro de cinco días.»

³⁸ El plazo de diez días es una peculiaridad de la legislación arrendaticia rústica que ya recogía la L. A. R. de 15 de marzo de 1935 en su artículo 52, de donde pasó al mismo artículo del R. A. R. de 29 de abril de 1959.



la cuantía litigiosa sea inferior a 200.000 pesetas no cabe este recurso de casación. La nueva ley ha introducido en este tema algunas novedades respecto al R. A. R. de 1959. Según este texto legal, se podía interponer recurso de revisión ante la Sala Sexta o Sala de Derecho Social y siempre que la cuantía no fuera inferior a 20.000 pesetas, siempre que se fundamentara en determinadas causas en las que ahora incidiremos. El cambio más importante, aparte de la cantidad litigiosa, es el de que ha de conocer estos recursos la Sala Primera del Tribunal Supremo, aunque últimamente ya tenía atribuidas estas competencias.

En lo demás, el cambio es mínimo, porque, para la doctrina y la jurisprudencia, el recurso de revisión era análogo al de casación, ya que cumplía las finalidades de este último, aunque también servía para examinar los errores *in procedendo*, aunque ambos recursos se diferenciaban en que el recurso de revisión no encontraba su fundamento en la posible infracción de doctrina legal³⁹.

Las causas que en las que debe fundamentarse el recurso de casación son prácticamente las mismas que daban pie al recurso de revisión, o sea: incompetencia de jurisdicción, quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando hubiere producido indefensión, infracción de ley y manifiesto error de derecho o de hecho en la apreciación de las pruebas, siempre que este último resulte acreditado por la prueba documental o pericial obrante en autos⁴⁰.

El procedimiento a seguir cuando se plantee el recurso de casación es idéntico al que el R. A. R. marcaba para el recurso de revisión,

³⁹ Vid. GAMBÓN-ALIX, G. MARTÍNEZ VALENCIA, J.: *Arrendamientos Rústicos* (1963), 458 s.

⁴⁰ Recuérdese que el artículo 52, 4, del R. A. R. de 1959 decía: «Contra las resoluciones que dicten las Audiencias Territoriales en cuantos pleitos conozcan, comprendidos en cualquiera de las tres normas establecidas en el párrafo cuarto del artículo 51, y siempre que la cuantía no sea inferior a 20.000 pesetas, podrá entablarse, en el término de diez días, recurso de revisión ante la Sala de Derecho Social del Tribunal Supremo, debiendo inexcusablemente fundamentarse en algunas de estas causas:

- 1.ª Incompetencia de jurisdicción.
- 2.ª Quebrantamiento de las formalidades esenciales del juicio cuando hubiere producido indefensión.
- 3.ª Injusticia notoria por infracción de precepto legal.
- 4.ª Injusticia notoria por manifiesto error de derecho o de hecho en la apreciación de las pruebas, siempre que este último resulte acreditado por la prueba documental o pericial obrante.»



y sólo se ha suprimido la referencia que se hacía al Ministerio Fiscal en cuanto que no era parte de estos recursos ⁴¹.

También se ha suprimido el recurso de revisión en interés de la Ley que regulaba el R. A. R. en su artículo 52, 8 y siguientes, para los arrendamientos protegidos en los que no era susceptible plantear el recurso de revisión ⁴².

El artículo 133 de la L. A. R. dice textualmente: salvo el recurso contra providencias de mero trámite autorizado en el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que será sustanciado y resuelto según dicho precepto legal, todos los incidentes, excepciones y reposiciones que pudieran plantearse en los procedimientos que se indican en los artículos anteriores habrán de ser resueltos necesariamente en la sentencia que recaiga sobre la cuestión principal, haciendo pronunciamiento previo sobre cada una de las cuestiones incidentales y absteniéndose de entrar en el fondo del asunto cuando la naturaleza de estos pronunciamientos previos lo impidiera.

Esta norma no tiene antecedentes en la legislación especial sobre arrendamientos rústicos y parece haber sido elaborada teniendo en cuenta el artículo 63 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, que regula estos aspectos para el juicio de cognición, que, como ya dijimos, es el procedimiento general dispuesto para los arrendamientos rústicos ⁴³.

⁴¹ Art. 52, 6, del R. A. R. de 1959: «Interpuesto en forma el recurso, y recibidos los autos, la Sala ordenará que se entreguen éstos a las partes y al ponente para instrucción por término de cinco días a cada una, empezando por aquéllas. No será parte en estos recursos el Ministerio Fiscal, al que, por consiguiente, ni se le hará notificación ni citación alguna, ni se le entregarán los autos para instrucción.»

⁴² Art. 52, 8, del R. A. R. de 1959: «No obstante lo dispuesto en el presente artículo contra las sentencias dictadas en apelación por los Juzgados de Primera Instancia y las Audiencias cuando no sean susceptibles de recursos de revisión y se refieran a arrendamientos protegidos, podrá el Ministerio Fiscal, de oficio o a solicitud de la Organización Sindical, tramitada por mediación de la Delegación Nacional de Sindicatos, interponer, en interés de la Ley y al solo objeto de formar jurisprudencia, el recurso que previene el artículo 1.782 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ante la Sala Sexta del Tribunal Supremo, cuyo recurso se tramitará con sujeción a las normas de dicho texto, y se procederá por las causas 1.ª y 3.ª de revisión antes enumeradas.»

⁴³ Art. 63 del Decreto de 21 de noviembre de 1952, por el que se desarrolla la base décima de la Ley de 19 de julio de 1944 sobre normas procesales aplicables a la Justicia Municipal: «Todas las cuestiones incidentales que se propongan en la contestación a la demanda se resolverán en la sentencia definitiva, decidiéndose en ella, en primer término, las que puedan optar al pronunciamiento de fondo sobre la cuestión principal...»



En la sentencia que recaiga sobre la cuestión principal habrán de ser resueltos todos los incidentes, excepciones y reposiciones que se planteen en todo tipo de procedimientos sobre arrendamientos y aparcerías. Sólo se exceptúa de esta norma el recurso de reposición que, al amparo del artículo 376 de la L. E. C., se puede interponer contra providencias de mero trámite.

En la sentencia que recaiga sobre la cuestión principal habrá un pronunciamiento previo sobre cada una de las cuestiones incidentales, y si la naturaleza de estos procedimientos previos lo impidiera, el juez no podrá entrar en el fondo del asunto.

El artículo 135 de la L. A. R. dice que los procedimientos entablados y los recursos interpuestos al amparo de los precedentes artículos gozarán de los siguientes beneficios:

1.º Serán de tramitación preferente tanto en los Juzgados de Distrito y de Primera Instancia como en las Audiencias Provinciales y Territoriales y ante el Tribunal Supremo.

2.º Cuando se inste una resolución judicial que haya de surtir efectos en el futuro, como en los casos de conversión de la aparcería en arrendamiento, denegación de prórroga del arrendatario o de la aparcería, entre otros, podrá plantearse la acción inmediatamente con el fin de sustanciar el litigio antes de que se produzca la fecha en que deba alcanzar efectividad el pronunciamiento, aun cuando no se ejecute hasta que la misma llegue y siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar a la resolución.

Pienso que la preferencia que la ley otorga a estos procedimientos no tiene justificación, porque estas materias, con ser importantes, no lo son tanto como para anteponerlas a otras. Además, dudo que en la práctica tenga esta preferencia resultado alguno, dada la acumulación de trabajo de los Juzgados. Respecto al segundo apartado, es un acierto posibilitar el que se gane tiempo en la solución de cuestiones que hayan de surtir efectos en el futuro; aunque es necesario señalar que esta exigencia de que se matengan las circunstancias que dieron lugar a la resolución para que se ejecute ésta es una dificultad, porque aquella parte a quien no le interese la ejecución hará hincapié en el cambio de circunstancias para evitar que se cumpla la sentencia y el Juez tendrá que decidir sobre este punto.

Las costas están reguladas minuciosamente por el artículo 134 de la L. A. R., que dice:

«1. En las sentencias que pongan término al juicio se hará pronunciamiento expreso sobre costas. Las de primera instancia se impon-



drán, tanto en las que se sigan ante los Juzgados de Distrito como ante los de Primera Instancia, a los litigantes cuyos pedimientos fueran totalmente rechazados, y si sólo se estimaran parcialmente, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

2. En las apelaciones y en los recursos, la Audiencia o Tribunal hará sobre las costas del recurso el pronunciamiento que reputa justo, en consideración a si aprecia, o no, temeridad en el apelante o recurrente. Cuando el recurso se declare desierto, se impondrán las costas al recurrente.

3. En los juicios de desahucio por falta de pago las costas se impondrán al demandado cuando se declare haber lugar al mismo o que ésta hubiera procedido de no mediar el pago o la consignación, y al actor en los demás casos.

4. En los pleitos que versen sobre aumento, reducción o exoneración de renta, si no se accediera a la petición, será preceptiva en todas las instancias, la imposición de costas al demandante.

5. En los pleitos a que se refiere el artículo 39, entablados para que, por el juez, se añada al contrato de arrendamiento la cláusula de actualización, si el arrendatario se opusiera a su existencia, será condenado en costas, y si se opusiere en cuanto al módulo, para fijar la renta o su cuantía, se hará pronunciamiento sobre costas, pudiendo serle impuestas al demandante o demandado, según la apreciación de buena o mala fe del litigante.

6. En los litigios para fijar la renta a la porción de fincas sobre la que ha de recaer el arrendamiento por conversión de la aparcería, las costas serán por mitad para ambos litigantes.

7. En lo pertinente se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 121.»

La L. A. R. impone que haya un pronunciamiento expreso sobre costas, a diferencia del R. A. R., que permitía en su artículo 53, 2, que no se impusiera condena en costas y, en este caso, se debían satisfacer por mitad.

Según el artículo 137 de la L. A. R., en todo lo que no está especialmente previsto en este título regirán, en materia de jurisdicción, como supletorias, las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las orgánicas de los Tribunales.

Es lógico que todas las lagunas que se den en la L. A. R. puedan ser cubiertas con la L. E. C.



