

ESTVDIOS MIROBRIGENSES



Centro de Estudios Mirobrigenses
C.E.C.E.L. – C.S.I.C.

2005

ESTVDIOS
MIROBRIGENSES

Estudios Mirobrigenses



Centro de Estudios Mirobrigenses
2005

ESTUDIOS MIROBRIGENSES

N.º 1

Centro de Estudios Mirobrigenses

Confederación Española de Centros de Estudios Locales (C.E.C.E.L.)
Centro Superior de Investigaciones Científicas (C.S.I.C.)

Consejo de Redacción:

Presidente: JOSÉ IGNACIO MARTÍN BENITO

Vocales: PILAR HUERGA CRIADO

M.ª PAZ DE SALAZAR Y ACHA

ÁNGEL BARRIOS GARCÍA (†)

Secretaria: M.ª DEL SOCORRO URIBE MALMIERCA

Pedidos e intercambio:

CENTRO DE ESTUDIOS MIROBRIGENSES

CASA MUNICIPAL DE CULTURA

Plaza del Conde, 2

Apartado de Correos 59

37500 CIUDAD RODRIGO

Teléf. y Fax: 923 46 18 62

www.centrodeestudiosmirobrigenses.com

secretaria@centrodeestudiosmirobrigenses.com

Portada: *Armas de los Núñez, Chaves y Robles,
en la Plaza de San Salvador (Ciudad Rodrigo).* Foto Vicente

Contraportada: *Privilegio de Fernando II por el cual da a la Catedral y al Obispo la tercera
parte de heredad del Rey en Ciudad Rodrigo y su término, haciéndole entrega
también de la ciudad de Oronia, año 1168.*

© CENTRO DE ESTUDIOS MIROBRIGENSES

ISSN: 1885-057X

Depósito Legal: S. 491-2005

Imprenta KADMOS

Salamanca 2005

ÍNDICE

<i>Ángel Barrios García (1951-2005)</i>	9
JOSÉ IGNACIO MARTÍN BENITO	
<i>Trascendencia y cambio de la vocación de asistencia social en Ciudad Rodrigo</i>	15
MARIO GARTAÑAGA UGARTE	
<i>El Rebollar provisional y perspectivas de estudio de su patrimonio cultural</i>	27
ÁNGEL IGLESIAS OVEJERO	
<i>Ciudad Rodrigo y la frontera con Portugal durante el reinado de Isabel la Católica</i>	59
JOSÉ IGNACIO MARTÍN BENITO	
<i>Los dominicos en Ciudad Rodrigo durante la Edad Media: Conventos de Santiago y Santo Domingo</i>	75
JUAN JOSÉ SÁNCHEZ-ORO ROSA	
<i>La población de Ciudad Rodrigo y su comarca en la primera centuria de la Edad Moderna</i>	117
ÁNGEL GONZÁLEZ RIVERO	
<i>Laesio enormis en la Merces de un terreno agrícola calificado en lenguaje castellano "debesa de labor"</i>	149
JUSTO GARCÍA SÁNCHEZ	
<i>Algunas noticias sobre iglesias y casas históricas de Ciudad Rodrigo</i>	189
M. ^a PAZ DE SALAZAR Y ACHA	

<i>Aproximación al archivo musical del profesor Dámaso Ledesma Hernández</i>	251
PILAR MAYADÁN CHAO	
<i>El traje charro masculino en la tradición de la ganadería</i>	293
JOSÉ RAMÓN CID CEBRIÁN	
<i>Normas para la publicación de artículos en Estudios Mirobrigenses</i>	313

LAESIO ENORMIS EN LA MERCES DE UN TERRENO AGRÍCOLA, CALIFICADO EN LENGUAJE CASTELLANO “DEHESA DE LABOR”

JUSTO GARCÍA SÁNCHEZ*

Entre los institutos jurídicos del Derecho agrario, uno de los más significativos es el que se refiere al contrato consensual de buena fe identificado como *locatio-conductio* en Roma y *arrendamiento* en español, que articula las obligaciones y derechos de las partes contratantes: *dominus fundi* y rentero, también calificado colono, según la terminología popular española de finales del siglo XIX y principios del XX, que asumía la tradición romanística.

La estructura jurídica habitual para obtener el rendimiento económico de una finca, que no viene explotada directamente por su dueño, se encuentra en la figura contractual romana del período republicano, vinculada en su origen con la compraventa y fruto de la determinación concreta de una serie de casos que vinieron reconducidos a una figura unitaria e identificada entre los miembros de la tripartición en el *Ius Commune* como *locatio-conductio rei* o *rei utendae*, donde las posiciones de las partes quedan bien definidas: *locator*-arrendador y *conductor*-arrendatario o rentero, correspondiendo al primero como obligación fundamental poner la tierra durante un cierto tiempo a disposición del segundo, y garantizarle su pacífico goce, aunque no le otorgaba la posesión interdicial, a cambio de obtener la *merces*, normalmente en dinero, que abonaría el segundo, aunque podía hacerse en especie.

En los fundos rústicos, cuyo conductor recibía el nombre de *colonus*, los bienes muebles que llevaba para la actividad de explotación y cultivo de la finca fue el origen del *pignus conventum* o *hypotheca*, garantía del cobro

* Catedrático de Derecho Romano. Universidad de Oviedo.

de la *merces*, mientras el *locator* respondía si impedía al conductor el goce del bien, debiendo tener el *instrumentum*, es decir, los aperos usuales e indispensables para hacer rentable el terreno, conforme al texto de Ulpiano D. 19, 2, 19, 2¹, respondiendo incluso si los pastos no eran aptos para la cría de los animales, porque si el arrendador era consciente está obligado a resarcir los daños y si actuó de buena fe no podía reclamar la *merces*, así como el colono podía utilizar la acción del contrato contra el arrendador: “si por ejemplo, no se le permite disfrutar de la cosa que tomó en arriendo acaso porque no se le entrega la posesión de todo o parte del terreno, o no se repara la granja, o el establo, o el lugar donde deben recogerse sus rebaños”². Una situación particular, aunque con idéntico objetivo de garantizar una buena explotación económica de la propiedad agraria, se produjo ya en Roma mediante la aparcería, en terminología clásica *colonia partiaria*, porque la renta se pactaba en una cuota de frutos producidos por la finca arrendada, con lo cual la *merces* no se convenía en dinero sino en especie³.

Todavía conoció el Derecho romano postclásico la institución del colonato, como recurso jurídico para asegurar la explotación de tierras ubicadas en los confines del Imperio, a cambio de someter a sus titulares-colonos, *servi terrae* o *glebae adscripti*, a una adscripción vitalicia y hereditaria a su

¹ “Si alguno hubiese arrendado un fundo, hay que ver lo que se acostumbra a dar al arrendatario en concepto de accesorios, y si no se dan, de qué responde el arrendador por el contrato. Hay una carta de Neracio Prisco a Aristón diciendo que las tinajas ciertamente deben ser entregadas al colono, y la prensa, y el molino aparejado con sus cuerdas, y si no las hay, debe proporcionarlas el propietario; también éste debe recomponer la prensa estropeada; aunque si se destrozara alguna cosa por culpa del colono, quedará éste obligado por la acción de locación. Los serones que utilizamos para prensar la aceituna, escribe Neracio, debe procurárselos el colono; pero si la aceituna se prensa en tablas, también el propietario debe proporcionar la prensa, el cabrestante, las tablas, el torno y las poleas con las que se eleva la prensa; así mismo debe proporcionar el propietario el caldero de cobre en que se lava la aceituna con agua caliente, lo mismo que las demás vasijas para el aceite y las tinajas del vino, que el colono deberá emplear para el nuevo uso. Todas estas cosas han de admitirse así, salvo que se hubiese especialmente establecido otra cosa”. Ulpiano lib. 32 ad Sabinum.

² D. 19, 2, 15, 1. Es muy importante la casuística romana en materia de pérdida de la cosecha y pago de la *merces*: Si hubiera sobrevenido un temporal (fuerza mayor), dice Servio Sulpicio Rufo “que de toda violencia que no pueda resistirse deberá responder el propietario frente al colono”, citando como ejemplo las inundaciones fluviales, destrucción por grajos o estorninos, o accidentes similares, como una plaga, un terremoto, un incendio o excesivo calor, porque en todos estos casos el perjuicio es para el dueño y no para el colono, obteniendo el rentero, mediante el rescripto imperial, la *remissio mercedis*, aunque ésta no cabe en la escasez de la cosecha.

³ Sobre el régimen romano de la *locatio-conductio*, vid. por todos, PEROZZI, S., *Istituzioni di Diritto romano*, 2ª ed. riv. ed ampl., vol. II. *Obbligazioni ed azioni. Diritto ereditario. Donazioni*, Roma 1928, pp. 289-297; VOLTERRA, E., *Istituzioni di Diritto romano*, Roma s. a., pp. 511-521; PUGLIESE, G., *Istituzioni di Diritto romano. Sintesi*, 2ª ed., Torino 1998, pp. 438-445; id., s. v. *locatio-conductio*, en *Derecho romano de obligaciones*. Homenaje al prof. José Luis Murga Gener, Madrid 1994, pp. 597-610 y bibliografía.

cultivo, aunque los contenidos de las facultades que le otorgaba esta situación era más propia del dominio que del contrato. El colono satisface al propietario un canon anual, en dinero o en especie, del cual responde con sus propios bienes, aunque puede salir de esa situación por diferentes causas, como la adquisición total o parcial de la finca a la que estaba adscrito.

El sistema feudal también articuló la concesión de tierras a cambio de las *operae* a favor del señor, si bien la revocación unilateral y el alcance de las prestaciones que debía prestar el vasallo entran en un ámbito más de soberanía jurisdiccional que de las instituciones de Derecho privado.

La Recepción culta del Derecho romano en la Baja Edad Media permite la difusión, como normas del *Ius Commune*, de los esquemas contractuales romanos, los cuales se mantienen casi invariables hasta el siglo XIX. Uno de los aspectos más representativos del nuevo enfoque doctrinal entre los juristas consistió en un análisis singular de la rescisión por lesión enorme, que desde Diocleciano, a través de la Compilación justiniana, se aplicó a la compraventa y extendió su vigencia en otros contratos onerosos⁴.

Entre estas figuras jurídicas afectadas se encuentra la *locatio-conductio*, porque igual que el *pretium* de la compraventa puede ser *citra dimidium et supra dimidium* respecto del calificado como *iustum*, también la *merces*, en cuanto es una contraprestación que se taxa generalmente en dinero, permite la analogía plena con la *emptio-venditio*. Así lo encontramos en el vallisoletano Pedro de Oñate, quien reflexiona en el siglo XVII acerca de la libre determinación del monto de la *merces* y la posible rescisión del contrato⁵, aunque incidiendo especialmente en una cuantía inferior a la mitad de lo que habría que pagar en justicia. No obstante, el religioso jesuita no duda en

⁴ El primer texto es la constitución recogida en C. I. 4, 44, 2, del año 285 d. C., relativa a la venta de un fundo por un precio menor de la mitad del valor del objeto y que vemos reiterada en C. I. 4, 44, 8, del año 293 d. C., en la que se reitera que la rescisión no cabe si no llega a cuantificarse en la mitad del precio justo, aunque se haya pagado por la finca un precio menor del que valía. pero más tarde con Justiniano se aplicó a la partición de la herencia y devolución de la dote. En el Derecho Común se aplicó a todos los contratos onerosos sin distinción, *bonae fidei* y *stricti iuris*, además de verlo utilizado respecto de la transacción y de la donación. La normativa canónica asumió el instituto que vino recogido en los cap. *Cum dilecti* y *Cum causa*, de Alejandro III e Inocencio III respectivamente, de modo que se puso en ejercicio incluso en la subasta, además de surgir la categoría de la *laesio enormissima* y la distinción fundamental en los siglos posteriores entre el dolo que da causa al contrato y el dolo incidental, ya que el primero anula el contrato mientras el segundo sólo otorga el derecho al resarcimiento.

⁵ OÑATE, P., S. I., *De contractibus onerosis*, t. III, secunda et ult. Pars, Romae 1654, pp. 617-618.: nº 83: "*An contrahentes in locatione et conductione se possint invicem decipere?*"; 84: *Citra dimidium iusti pretii non datur actio rescissoria in locatione*; 85: *Ultra dimidium datur*; 86: *In foro conscientiae semper datur*".

afirmar: “*Si deceptio sit ultra dimidiam iusti pretii in locatione etiam et conductione dabitur actio rescissoria contractus*”, y quien quebranta las reglas “*notabiliter, etiam citra medietatem, in foro conscientiae... peccat contra iustitiam commutativam*”.

Este mismo planteamiento lo vemos reiterado en el siglo XIX dentro de la normativa hispana, como señala Escriche⁶, al afirmar: “el remedio de la rescisión por lesión enorme no sólo tiene lugar en las compras y ventas, sino también en las rentas, cambios y otros contratos semejantes; pero no tiene lugar cuando la cosa se vende en almoneda contra la voluntad de su dueño y el comprador es apremiado a comprarla, ni en los arrendamientos reales, ni en las transacciones o concordias... Cuando la lesión no pasa de la mitad del justo precio, no ha lugar a la rescisión, con tal que no haya dolo ni mala fe en el contrato”.

Conforme al esquema contractual hispano desde Las Partidas, el arrendatario tiene como obligación principal el pago de la *merces*, conforme a Part. 5, tít. 8, ley 1, que debería hacer en el plazo fijado y, a falta de fijación, el que fuere de costumbre en el lugar del contrato, salvo que no hubiera tal costumbre, que conforme a la ley 4, tendría lugar a fin de año. La Nov. Recop. lib. 10, tít. 11, entendía que si en un arrendamiento de tierras se hubiese estipulado pagar la renta en granos, tenía opción el colono para hacer el pago en especie o en dinero a la tasa, aunque, por ser el deudor, si no hubo lugar pactado, el abono se haría en el domicilio del arrendatario, principalmente si consistía en granos u otros frutos que era preciso portear.

Llama la atención por su alcance la regla contenida en Part. 5, lib. 8, ley 22, a tenor de la cual: cuando el arrendatario, sin verse privado de modo completo de la cosa arrendada ha sufrido, por accidente imprevisto o no muy frecuente, una disminución considerable en las utilidades de la finca, tiene derecho a pedir una reducción o rebaja proporcional en la *merces*, lo cual viene justificado por Escriche⁷ del siguiente modo: “El contrato de arrendamiento se asemeja a una especie de venta de los productos futuros de la cosa arrendada; y como el arrendatario no paga el precio sino por lograr estos productos, es consiguiente que si pierde sin culpa suya la mayor parte de ellos, tenga el remedio de lesión enorme o enormísima para pedir la remisión total o parcial del precio según los casos”, entre los que enumera: inundaciones, lluvias excesivas, granizo, agostamiento, fuego, asona-

⁶ ESCRICHE, J., *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, nuev. ed. ref. y cons. aum. por L. Galindo y J. Vicente y Caravantes, t. III, Madrid 1875, p. 878, s. v. lesión.

⁷ ESCRICHE, J., *op. cit.*, t. I, Madrid 1874, p. 729, s. v. arrendatario.

das, irrupción de aves, langosta o gusanos, porque conforme a la ley citada de Las Partidas no está obligado el arrendatario a pagar la renta, cuya pérdida correrá para el dueño, mientras el rentero ha perdido la simiente y gastos para la explotación. Del mismo modo, si hay pérdida parcial de los frutos, el rentero tiene derecho a elegir entre pagar la renta estipulada o entregar los frutos cogidos, después de deducir los gastos causados en el cultivo y recolección. Ante la dificultad de cuantificar el importe de éstos, como hizo notar el obispo de Ciudad Rodrigo y catedrático salmantino, D. Diego de Covarrubias y Leyva, en sus *Practicarum Quaestionum*, cap. 30, de ordinario se transformaba en una rebaja de la tercera o cuarta u otra parte de la *merces*, según criterio de los árbitros o jueces.

La remisión de la renta no tendría lugar, cuando son casos fortuitos que suceden en el lugar con mucha frecuencia, por ejemplo las heladas, ya que los han de tomar en consideración los contratantes al fijar el monto de la *merces*, tal cual refiere el comentarista de Las Partidas, Gregorio López, o bien, cuando al suscribir el contrato consensual el arrendatario asumió los casos fortuitos, ya que lo admite la ley 23 de dicho libro y título del Código de Alfonso X, pues era lo que se denominaba: “arrendamiento a fruto sano”. En este último caso, convenían los juristas que no asumía el rentero los casos extraordinarios, porque éstos no podían preverse, salvo que expresamente se hiciera mención de todo tipo de casos fortuitos: previstos e imprevistos.

En caso de aparcería, puesto que el colono se compromete a entregar al dueño una cuota de los frutos, en su condición de aparcerero, entonces la pérdida se divide a prorrata, conforme al Derecho Romano, en D. 19, 2, 25,6. Gayo lib. 2 ad Ed. Prov. y explican los juristas del *Ius Commune*: “*Partiarius colonus quasi societatis iure damnum et lucrum cum domino fundi partitur*”⁸.

Tampoco se exime del pago total o parcial de la renta si la costumbre del lugar está en contrario, conforme al principio de su vigencia subsidiaria a falta de pacto en la materia, ni si la escasez o esterilidad era notoria al momento de celebración del contrato o el daño es de poca consideración, entendiéndose por tal Gregorio López, si no llega a la mitad de los frutos que suelen cogerse en un año ordinario, porque como refería el jurista romano

⁸ “La fuerza mayor... no debe perjudicar al arrendatario si los frutos hubiesen sido dañados más de lo soportable, mientras el daño moderado debe tolerarlo con paciencia el colono, al que tampoco se le priva del lucro extraordinario. Se entiende que hablamos del colono que paga el arriendo en dinero, ya que el colono aparcerero reparte con el propietario de la finca los daños y lucros como por contrato de sociedad”.

Gayo en el fragmento ya citado: *“Modicum damnum aequo animo debet ferre colonus, cui immodicum lucrum non aufertur, quia qui sentit commo- dum, sentire debet et damnum”*⁹.

Las Partidas, en su ley 24 del libro y título citados, refieren que el rentero tiene derecho a que el dueño le abone los gastos de las mejoras necesarias y útiles que hubiera realizado en la finca, “a no ser que hubiese pactado hacerlas él mismo a su costa”, lo cual no se explica más que por una rebaja en la renta, a no ser que el dueño abonase las plantaciones de árboles con las cuales se incrementó el valor de la finca para su rentabilidad futura, porque entonces hay derecho al reembolso de los gastos generados por la plantación.

Respecto del importe de las mejoras hay que distinguir entre las necesarias y las útiles, porque las primeras han de satisfacerlas siempre el dueño, ya que son indispensables para la conservación o el uso de la cosa arrendada, mientras que las segundas no estará obligado a asumirlas, pero a falta del abono tendrá el rentero la posibilidad de llevárselas, dejando la finca en su estado primitivo¹⁰. Cualquier incremento patrimonial del amo tiene que estar justificado y si no paga el gasto de la mejora ni permite la retirada de la misma por el rentero, al finalizar el contrato, se enriquece sin causa o introduce un nuevo elemento de la renta o contraprestación del colono, que la hacen más injusta y enorme¹¹.

⁹ Escriche se plantea la cuestión del incremento de la renta durante la vigencia del contrato, a tenor de la ley 23 del título y libro de Las Partidas que hemos citado, ya que en esta norma se afirma que si por aventura sucediere que la cosa arrendada produjere en un año tantos frutos que importen más del doble de lo que solía rendir normalmente cada año, debería el rentero pagar el doble de renta “con tal que esta abundancia provenga del acaso y no de su industria o de mejoras hechas por él en la cosa arrendada”, ya que es muy justo que si los casos fortuitos le afectan en la pérdida también le beneficien en la ganancia. Sin embargo, señala Escriche, esta ley no se aplica en la práctica, porque el arrendador cede, sin reserva alguna, todo el derecho que pudiera tener a los frutos, dejando que la esterilidad y calamidades ordinarias que afectan al arrendatario vengan compensadas con este incremento excepcional. ESCRICHE, J., op. cit., p. 731.

¹⁰ Benito Gutiérrez en sus comentarios no duda en afirmar que el rentero puede repetir las expensas necesarias y útiles, o descontarlas de la pensión, salvo convenio en contrario, para concluir: “En el terreno especulativo hay uniformidad completa entre nuestro derecho y el romano, D. 19, 2, 55, 1 y 61. *In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit, vel aedificaverit, vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea quae impendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest. Vel expensas consecuturum, vel nihil amplius praestaturum*”. Cf. GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B., *Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español, tratado de las obligaciones*, 1ª ed., t. IV, Madrid 1869, pp. 406-407.

¹¹ El proyecto de Cc de 1851 de García Goyena dedica al contrato de arrendamiento desde el art. 1.473 hasta el 1.541; por la proximidad a la compraventa, se rige por reglas similares. No obstante, es posible pactar la retribución en especie, por ejemplo un número o cantidad de fanegas de cereal por fanega de sembradura, C. I. 4, 65, 21, porque si es una parte alícuota de frutos, entonces viene valorado como sociedad o aparcería, aunque regula la situación en esta misma sede, dentro

A causa de los movimientos políticos y sindicales altamente significativos durante la segunda década del siglo XX, se celebró el año 1912 en Soria, por iniciativa de la Diputación provincial de Salamanca, el IX Congreso agrícola de Castilla la Vieja, donde se trató explícitamente el novedoso e inédito tema: "Necesidad de establecer una ley reguladora de la renta"¹². Si el arrendatario consideraba excesiva la renta, acudiría a la comisión de arbitraje, que tenía naturaleza mixta, la cual examinaría la queja y obligaría al arrendador, en caso de estimar su protesta, a disminuirla.

Para favorecer que el trabajador rural no emigrase a las ciudades, propuso crear, por medio de una ley, un salario que permitiera al obrero agrícola vivir decentemente y una jornada racional de trabajo, así como la construcción de casas adecuadas para estos operarios, con un alquiler modestísimo. Si el arrendatario no pudiese pagar el jornal fijado por la ley a los empleados, la comisión investigaría el caso y obligaría al arrendador, si lo juzgaba oportuno, a rebajar la renta, para que el rentero pudiera abonar holgadamente los jornales, hasta el extremo que si no lo aceptase el arrendador, el Estado compraría las tierras al precio de tasación de los peritos.

El representante del organismo provincial salmantino, D. Filiberto Villalobos presentó una ponencia, durante el congreso soriano, con las siguientes conclusiones:

de las disposiciones especiales para los arrendamientos rústicos, arts. 1.509-1.516. En el primero de los artículos del proyecto, base del actual Cc se afirma que no cabe rebaja en la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí en caso de pérdida de más de la mitad por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, "salvo siempre el pacto especial en contrario", enumerando el listado de supuestos antes referidos. Por el contrario, en el último se dice textualmente: "El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o de establecimientos... se regirá por las disposiciones de este Código relativas al contrato de sociedad, por las estipulaciones de las partes y, en su defecto, por la costumbre de la tierra. La mayor diferencia legislativa, tomada del Derecho romano, era la imposibilidad en el colono parciario del subarriendo, que por principio cabe a favor del arrendatario. Vid. GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, t. III, Madrid 1852, pp. 442-512.

¹² El congreso se hizo eco de la campaña liberal inglesa, defendida por el ministro de Hacienda, mister Lloyd George, sobre el proyecto de ley relativo a la tierra y contra el sistema de propiedad perpetua. Entre las ideas más significativas figuraban la creación de una comisión en el seno de la Administración pública que resolviera, al margen de los tribunales, asuntos tales como los conflictos relacionados con el despido del arrendatario, rentas, traspasos, ventas, etc. Además, si el arrendador despidiera al arrendatario sin causa que lo justificara, debería pagar una suculenta indemnización, así como que la alegación por el arrendador de mal cultivo dado a sus tierras, debería ser valorada por la comisión encargada de investigar el caso. La venta de las tierras no sería motivo para el despido del arrendatario y si a pesar de ello quisiera ejecutarlo el arrendador, tendría que pagar una compensación igual a las mejoras que el arrendatario hubiese hecho en la tierra y una indemnización por el despido. Los terrenos no cultivados podrían ser adquiridos por el Estado al precio que tasarán los peritos.

1º. Los contratos de arriendo serán vitalicios o temporales, pero en este último caso el período del arriendo no será menor de 20 años.

2º. Cuando las cosechas fueran destruidas por las plagas del campo o por la acción del granizo, las inundaciones, la sequía, etc., el propietario no percibirá renta o percibirá parte de ella, que podrá ser prorrateada en los años que resten del arriendo.

3º. Se nombrará un tribunal arbitral en cada ayuntamiento, compuesto de un representante del Estado y del mismo número de colonos y de propietarios, sean o no éstos residentes en la localidad.

4º. Este tribunal fijará el *maximum* de renta que puede pagar cada uno de los predios rurales, según el valor de éstos cuando se verifique el arriendo.

5º. Los contratos de arriendo serán sometidos a la aprobación de este tribunal, sin cuyos requisitos no serán válidos. El tribunal resolverá los casos de desahucio y los de indemnización de rentas a los colonos por pérdidas parcial o total de las cosechas.

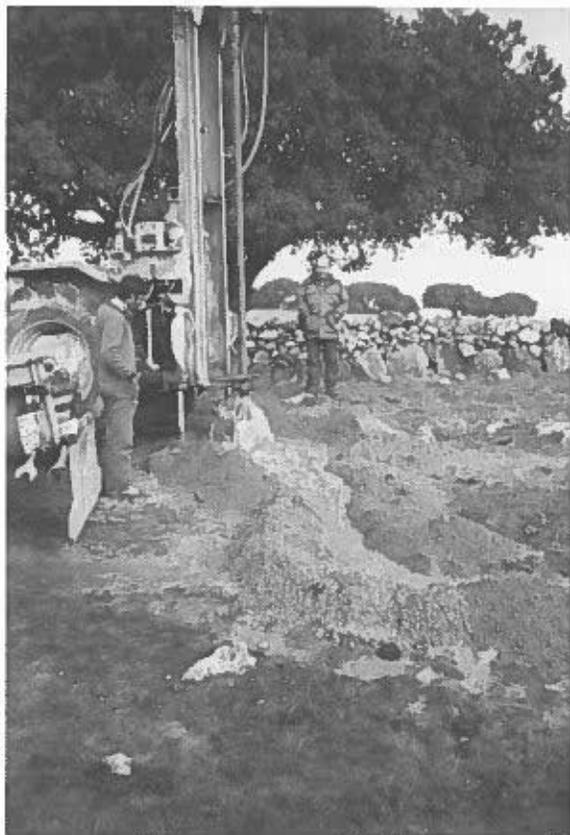
6º. Cuando el colono hubiera aumentado el valor de las fincas, por mejoras hechas por él en las mismas, el propietario le indemnizará de estas mejoras al finalizar el arriendo.

7º. Cuando un propietario no cultive sus tierras y se niegue al arriendo de éstas, el Estado las expropiará por utilidad pública, distribuyéndolas por arriendo o censos entre los agricultores no propietarios.

8º. El Estado fijará tributos extraordinarios a las tierras que, reuniendo condiciones para el cultivo, las utilicen los propietarios para su diversión y recreo.

Aunque un sector de la población rural castellana y de los políticos de aquel momento, estimaban que las medidas propuestas servirían para atajar el grave problema basado, fundamentalmente, en el mísero jornal del bracero, dejaba subsistente un esquema contractual que algunos consideraban gravoso y causa de todos los males del trabajador: el sistema de la renta, es decir, el contrato de arrendamiento, tal y como entonces se practicaba al aplicarse a la dehesa de labor que tenía una problemática muy singular. Con este fin se produjo una campaña reiterada, entre 1912 y 1915, en el semanario mirobrigense *Avante*¹³, del cual extractamos los principales argumentos y datos de este comentario.

¹³ *Avante*. Semanario independiente. Año IV (1913), correspondientes a 1-X; 15-XI; 29-XI; 6-XII; 20-XII y 27-XII. Cf. AUSA. Per. Sign. 450/4. Año V (1914), correspondiente a 10-I; 17-I; 24-I; 31-



Prospección de agua en previsión de sequía donde se aprecia la separación de cercados



Charca de agua de la dehesa de Monflorado de la Sierra

El dueño de la dehesa ganaba siempre, mientras el rentero obtenía una escasa rentabilidad con grave riesgo de arruinarse si los años climáticos no le eran propicios. He aquí el supuesto analizado:

“Un labrador arrienda por plazo de seis años una dehesa de labor y pastos valorada en unas 500.000 pts. (equivalentes a unos 30.000 euros). El rentero no podía explotar el terreno más que por terceras partes, con lo cual no aprovechaba enteramente la sembradura de la finca más que cada tres años¹⁴.

El dueño exige un tanto por ciento del valor global, cifrándose por término medio entonces un 4%¹⁵, que aplicadas al monto de las 500.000 pts. producirían 20.000 pts. (equivalentes a 120 euros), las cuales pagaría el rentero, sin excusa ni pretexto alguno: “*A RIESGO Y VENTURA DE TODOS LOS CASOS DEL CIELO O DE LA TIERRA*”, conforme a la literalidad de la cláusula que se solía incorporar en el contrato, a pesar de que la finca resultara absolutamente estéril.

Para explotar esa finca, el rentero necesitaba poco más o menos el siguiente capital:

800 cabezas de ganado lanar, a 12,50 pts. cada una, equivalían a	10.000 pts.
16 bueyes a 400 pts. cada uno	6.400 pts.
20 vacas a 350 pts. cada una	7.000 pts.
4 carros en buen uso a 300 pts. cada uno	1.200 pts.
4 caballerías mayores y menores	900 pts.
20 yugos, 10 pares de coyundas y sobeos	200 pts.
20 arados de distintos sistemas	500 pts.
Útiles para la recolección y demás herramientas propias del oficio	1.500 pts.
50 cerdos para el aprovechamiento de la finca	2.500 pts.

I; 7-II; 14-II; 21-II; 28-II; 7-III; 14-III; 21-III; 28-III; 4-IV; 11-IV; 18-IV; 25-IV; 2-V; 9-V; 16-V; 23-V; 30-V; 6-VI; 13-VI; 20-VI; 27-VI; 27-VI; 4-VII; 11-VII; 25-VII; 1-VIII; 15-VIII; 22-VIII; 5-IX; 12-IX; 19-IX; 3-X; 10-X; 24-X; 31-X; 14-XI; 21-XI; 28-XI; 5-XII; 12-XII; 19-XII; 26-XII. Cf. AUSA. Per. Sign. 450/5. Año VI (1915), correspondiente a 2-I; 16-I y 23-I. Cf. AUSA. Per. Sign. 450/6.

¹⁴ En consecuencia, ya parece injusto pedir una rentabilidad “cada año” del valor total de la dehesa, puesto que el tanto por ciento de la finca en su conjunto implicaba un abono de dos terceras partes sin aprovechamiento.

¹⁵ La revalorización de las dehesas entonces supuso un notorio enriquecimiento muy sustancioso para los adquirentes, superior al 10%, por no utilizar como comparación lo que valían unos 40 años antes, porque entonces la renta equivalía casi al precio de compra.

150 fanegas de barbecho que compra o tiene hecho con tres vueltas a 15 pts. cada una	2.250 pts.
150 fanegas de trigo que siembra a 11 pesetas cada una	1.650 pts.
200 fanegas de algarrobas para los bueyes a 10 pts. cada una	2.000 pts.
80 fanegas de granos menudos que siembra, a 10 pts. cada una	800 pts.
Salario y manutención de 4 criados (2 pts. cada uno)	2.920 pts.
Salario y manutención de dos pastores al mismo precio	1.460 pts.
Una ayuda para los pastores	365 pts.
Dos perros para el ganado	50 pts.
Manutención de los mismos	125 pts.
Un vaquero	730 pts.
Un boyero	400 pts.
Una doméstica	465 pts.
Siega de 230 fanegas, a 6 pts. cada una	1.380 pts.
Contribución de la finca y "colonia"	1.500 pts.
Encabezamiento de consumos	300 pts.
Abonos para el barbecho de 150 fanegas	2.050 pts.
Herrero y desgaste de aperos	400 pts.
Obras necesarias en la finca y reparos en la casa	300 pts.
Enseres de casa para la asistencia de los criados	100 pts.
TOTAL	49.445 pts.

Este capital, propio o ajeno, era indispensable que estuviera a disposición del rentero "para empezar" a explotar correctamente la finca.

Del mismo modo que el dueño tiene derecho al tanto por ciento del capital que representa el valor de su finca, parece lógico "por equidad y sentido común" que también ha de proporcionarle una utilidad al que lo pone para producir. Una parte del capital del arrendatario, debería devengar los intereses correspondientes, puesto que consistía en ganados, aperos, etc., es decir, es algo "permanente", en tanto en cuanto lo admite la naturaleza de la cosa, al no calificarse como cosa consumible, y su monto era equivalente a 30.250 pts., aunque sufriera un deterioro natural y deterioro lógico del paso del tiempo. Las otras 19.195 pts. restantes forman un capítulo de "gastos", puesto que cada año se consumen con el uso, de modo que en la anualidad

posterior hay que poner en funcionamiento un capital similar al precedente. En consecuencia, habrá de deducirse de las utilidades de la finca y a favor del rentero, tanto los intereses del primer capital no consumible, como el capital (compra de simientes, gastos de siega, pan de los perros, etc.) e intereses de este segundo.

Aplicando estas nociones a la producción de la finca, suponiendo un buen año productivo, las utilidades del rentero podrían quedar reflejadas del siguiente modo:

Las 800 cabezas de ganado lanar, criarán poco más o menos	
unos 390 corderos, que vendidos a 9 pts. cada uno, dan	3.510 pts.
Lana de las 800 cabezas, a 3 pts. cada una	2.400 pts.
Producto de las 20 vacas	1.400 pts.
Producto de los 50 cerdos	1.750 pts.
Producto de 150 fanegas de trigo, que dieron a diez por cada una	
1500, vendidas a 11 pts. cada fanega	16.500 pts.
80 fanegas de granos menudos a diez por una 800, vendidas a 9 pts.	
cada una	7.200 pts.
Valor de la montanera (en un año loco: sic)	15.000 pts.
Total	47.760 pts.

Deducciones:

Renta anual	20.000 pts.
Presupuesto de gastos anuales	19.195 pts.
Salario del montaraz o escusas que tiene en la finca a costa del	
Rentero	1.500 pts.
Salario del rentero y esposa, en lo estrictamente indispensable	
Para comer y vestir ellos y su familia, prescindiendo de la edu-	
cación de sus hijos, que les cuesta más que a ninguno, porque	
casi siempre tienen que mantener y pagar a un maestro particular	1.500 pts.
Total	42.195 pts.

Quedan, por tanto, a favor del arrendatario, como interés de su capital, como beneficio de su industria y como fruto de su trabajo, la cantidad de 5.565 pts. Esta utilidad la obtendría en un año de buena cosecha y muchos

pastos¹⁶, en que no se le muera ningún animal ni se desmejore el ganado, en el que no tenga desgracias en la familia, ni le ocurra percance alguno con los criados y con los ganaderos, etc.

El rendimiento global del año regular se cuantifica en 32.425 pts.¹⁷ y la pérdida final del rentero sería de 8.720 pts., superando con el doble lo que ganó el año precedente. En esta situación perdió todo el interés del capital empleado, que se cifraba en 49.445 pts., y todo el beneficio industrial, además del quebranto natural del capital mobiliario que tiene vida limitada aunque sean bienes no consumibles anualmente¹⁸, mientras el amo, en su casa, sin quebraderos de cabeza, sin afanes ni temores ni contratiempos, mantendrá su capital íntegro, flamante e incluso en mejores condiciones que al celebrar el contrato de arrendamiento¹⁹.

Por ello, algunos políticos y expertos en agricultura propugnaban un remedio más radical y adecuado, eliminando el régimen de la *locatio-con-*

¹⁶ En contraposición, si esa suma de dinero la hubiera empleado en otro negocio más cómodo y seguro, le hubiera producido el interés, por lo menos, de 2.000 pts., sin esfuerzo. La diferencia de las 3.565 pts. difícilmente pueden explicar y justificar los trabajos que le ha ocasionado y el riesgo grave en que ha estado tanto su capital como el fruto de su sudor.

¹⁷ Con las cifras referidas, parece claro que los años óptimos saca algunas ganancias, pero un simple año de regular cosecha, donde la renta es invariable, así como el capital y gastos, salvo los provocados por el abono que se cuantificarían con disminución en unas mil pts., saldrían inevitablemente pérdidas cuantiosas. La explicación es muy sencilla: como hubo pocos pastos, las 800 ovejas no criaron más que unos 250 corderos ruines, además de morir un 10% del rebaño, no pudiéndose vender los lechazos más que unos 100 a 7 pts. cada uno, que hacen un total de 700 pts. Disminuyó la lana, hasta generar un ingreso de unas 2.000 pts. Se vendieron 70 cabezas entre carneros y ovejas viejas, a 12,50 pts., que hizo un total de 875 pts. Los cerdos, por el mal año de la montanera, tampoco engordaron como debían y se murieron algunos, por lo que se cifra su utilidad en 750 pts. Las 150 fanegas de trigo salieron a 7 cada una, en total 1.050, que a 12 pts., sumaron 12.600 pts. Las 80 de granos menudos produjeron a 6 cada fanega, que hacen un total de 480, a 10 pesetas por unidad ascienden a 4.800 pts. De las 20 vacas se desgraciaron algunas y por la escasez del año sólo produjeron 700 pts. Finalmente, la montanera se picó un poco de la lagarta y como además no llovió a tiempo, hubo que sacar las ovejas de otoño, para hacer el aprovechamiento de la bellota sólo con los cerdos, por lo que su utilidad quedó reducida a 10.000 pts.

¹⁸ Mucho más negra es la perspectiva que se le presenta al arrendatario en caso de años malos o rematados, en los cuales el trigo sale a tres o cuatro fanegas por cada una de siembra y se le mueren muchas ovejas por falta de pastos y el ganado vacuno padezca gripe y se mele la bellota, etc. el quebranto será irrecuperable.

¹⁹ Dionisio Hernández, agricultor mirobrigense, hace toda esta denuncia que concluye con estas palabras. “¡Y pensar que son los labradores los que, sombrero en mano, buscan al señor para que haga *el favor* de arrendarle la dehesa! ¡Y pensar que además de esto se han de imponer al rentero las condiciones que después de arruinarle le humillen! Y encima no os quejéis; y encima estad muy agradecidos al amo y al administrador; y encima si al amo o al hijo del amo o al hermano del amo o al amigo del amo se le antoja ser diputado o senador, acompañadle y hacédle la corte y corred el distrito y sobre todo votadle, aunque no le conozcáis ni sepáis lo que da de sí, ni si es un prodigio de ciencia y de talento o es tan *ilustrado* como vosotros”.

ductio de la explotación agraria y pedían su sustitución por otro esquema contractual más racional, más equitativo y más ventajoso para ambas partes contratantes²⁰, en cuya corriente de opinión se inserta la opinión editorial y multitud de artículos sin firma que incorporó el Semanario mirobrigense *Avante* durante los años 1913-1915²¹.

Punto de partida es su valoración negativa de la renta, ya que en su criterio “la renta no es solamente mala por su excesiva cuantía o por las condiciones vejatorias de que suele ir acompañada, sino por ser renta”. La única medida apropiada, entendía este punto de vista, es su supresión, sea cara o barata, lleve o no consigo condiciones poco acordes con la dignidad del ser humano que trabaja la tierra, porque es calificada como “un sistema de explotación esencialmente irracional, caprichoso, vejatorio para el rentero y, pronto o tarde, perjudicial para la misma finca, así como escasamente ventajoso para su dueño”.

Para demostrarlo, los defensores de este planteamiento sientan las siguientes premisas:

²⁰ Estos problemas fueron ya contemplados en Roma y por el derecho histórico español, por lo que regularon específicamente la aparcería o colonato parciario, que aunque tiene conexiones con el arrendamiento, también participa del contrato de sociedad, puesto que esta figura contractual viene definida como acuerdo entre dos o más sujetos para conseguir un fin lícito de interés común, mediante una contribución económica de cada una de las partes intervinientes, bien sean capitales bien servicios personales. En este régimen contractual un propietario pone en común las tierras, mientras que el aparcerero o mediero pone de su parte la industria y los trabajos. La doctrina moderna prefería valorarlo como sociedad, pero carece de algunos de sus elementos indispensables, por lo que prevalece el carácter de *locatio-conductio* y por lo mismo debe regularse conforme a esta naturaleza. Entre las figuras jurídicas de arrendamiento y aparcería, hay en común una cesión del uso de una cosa a cambio de una retribución, pero se distinguen porque en este último supuesto se otorga una parte de los beneficios o frutos que se obtengan de la finca en lugar de una cantidad de dinero acorde con el tiempo de duración del negocio. La sociedad y la aparcería tienen en común que existe una aportación de bienes con la finalidad de obtener y distribuir beneficios, aunque se diferencian porque en la sociedad se constituye un fondo común por parte de los socios y hay una gestión colectiva, mientras en la aparcería respeta la propiedad queda separada y el aparcerero es el único que explota la finca ajena. La cuota de beneficios del amo en los frutos es resultado de la exclusiva gestión del aparcerero y no hay un plano de igualdad entre ambas partes, porque una de ellas, el dueño, sólo participa de la ganancias obtenidas. No obstante esta figura de *colonia partiaria* aparece ya en la Partida III, tít. 18, ley 79, puesto que refiere un ejemplo de esta figura: “A medias dan los omes a labrar sus heredades... Otrosi le prometió de le dar e de le entregar en su casa la mitad de cuantos frutos cogiere en aquella heredad”. Sobre el régimen jurídico del contrato de sociedad, vid. por todos, LACRUZ BERDEJO, J. L. y otros, *Derecho de obligaciones*. Vol. III. *Contratos y cuasicontratos*, 2ª ed., Barcelona 1986, pp. 387-428 y sobre la aparcería agraria, eod. loc., págs. 430-447 y bibliografía.

²¹ Aunque no hemos podido consultar todos los números del semanario *Avante*, en los que se abordó reiterativamente esta cuestión, creemos que los planteamientos más significativos quedan suficientemente expuestos y son un anticipo de la regulación vigente en muchos aspectos.

1º. Cualquiera que sea el origen, fundamento y extensión del derecho de propiedad, nunca autoriza al propietario para llegar hasta el *uti et abuti* de los romanos (reconociendo que en terminología vulgar se interpretaba como abusar), advirtiendo que no se pueden ignorar las que impone a la propiedad privada el interés común en determinados casos.

2º. El contrato de arrendamiento de una finca de labor no es ni puede ser un simple contrato de locación o conducción; éstos tienen lugar cuando una de las partes contratantes da el uso temporal de una cosa o los frutos de ella, o el trabajo personal a cambio de una renta o salario convenidos; así se arrienda una casa, porque su simple uso es beneficioso para el rentero; se arrienda la bellota de un monte de encina, los pastos de una dehesa, la caza de un coto, porque son frutos que la finca produce; así se ajusta un criado, porque presta su servicio personal al amo. Pero la dehesa de labor no produce naturalmente trigo, centeno o cebada, como la encina produce bellotas, y el alcornoque el corcho "sin otro artificio que el de su cortesía"; ni el simple uso de ella es beneficioso para el rentero, como lo es el de una casa, el de un caballo, el de una máquina, porque es de suponer que el colono no arrienda una finca de labor solamente para vivir y pasearse y divertirse en ella; finalmente, el rentero no es un simple criado que preste su trabajo personal al amo, mediante el salario convenido.

La finca de labor es una verdadera industria, que nada produce si no se explota empleando en ella el capital, la inteligencia y el trabajo necesarios. Pues bien, para explotar esa industria se asocian dos personas: el propietario y el colono; el contrato de arrendamiento no es ni puede ser, por consiguiente, otra cosa que un contrato de sociedad, que genera derechos y obligaciones para cada uno de los socios en la parte alícuota de las ganancias y pérdidas proporcionalmente al capital, a la industria y al trabajo personal de cada uno.

3º. El propietario no aporta a la sociedad más capital, ni más industria, ni más actividad personal, que su finca, si bien hay que tener en cuenta que en aquel momento sólo se explotaba para labor una tercera parte cada año. En cambio, el colono aporta a la sociedad su capital, tan sagrado como el del propietario, consistente en ganados, criados, abonos, semillas, jornales, etc.; aporta su industria, es decir, la actividad de su inteligencia, porque él tiene que estudiar las condiciones y calidades de los terrenos, la clase de semillas más apropiadas para cada uno, el modo de mejorar el cultivo, etc., en suma, él dirige la labor; aporta, finalmente, su trabajo personal, porque también trabaja físicamente, tanto como un gañán y en ocasiones como varios de ellos juntos, colaborando incluso con el trabajo de su esposa, no menos rudo, enojoso e ingrato.



1º. Al concertarse un contrato de esta naturaleza, lo primero que debe pactarse, fijarse, asegurarse con toda clase de garantías, de manera que no falte, aunque la industria nada produzca, aunque se pierda el capital de los dos socios, aunque se hunda la dehesa, aunque el propietario tenga que meter mano a sus arcas, aunque tenga que pedirlo prestado, es el sacratísimo salario del rentero y de su familia, porque también su familia trabaja en la finca.

2º. Asegurado el salario del “rentero”, como trabajador, procede y es de justicia fijar el beneficio del mismo, como socio industrial, para el caso en que la industria proporcione utilidades, aunque si no las hay, deba conformarse con no ganar por este concepto, pero de ninguna manera responder de las pérdidas.

3º. Después de fijar y garantizar una cantidad por estos dos conceptos, el trabajador y capitalista deben repartirse las ganancias y pérdidas entre los dos socios proporcionalmente al capital de cada uno, sin olvidar los matices que derivan del tema del mayor riesgo y actividad productora del colono.

“Esto es lo que dicta la razón, esto exige la justicia, esto pide la dignidad misma de las partes contratantes, que son, no un señor y un esclavo, sino dos hombres libres, igualmente respetables en sus derechos, igualmente obligados a conocer y cumplir sus deberes y compromisos”²².

La explotación de una finca o dehesa, con centenares de hectáreas, pero también en pequeñas unidades agrícolas o de huerta con regadío, presentaban sociológicamente entonces cuatro modelos diferentes:

²² Las valoraciones que se desprenden del régimen contractual basado en el arrendamiento, al que se califica de irracional para la explotación agraria y contrario a lo que dicta la razón, quedan expuestas en las siguientes preguntas sin respuesta, salvo la constatación indiscutible “así son los contratos de arrendamiento, aún los más razonables y equitativos”: ¿Cómo no ha de ser absurdo un contrato en el cual se fija de antemano la renta, es decir, el interés de uno de los dos capitales, con peligro, muy probable, de que el otro sea completamente infecundo para su dueño? ¿En qué clase de contratos, salvo en éste, se pacta la enormidad de asegurar los intereses del capital menos productivo, menos expuesto a riesgos, dejando a la ventura los del otro, naturalmente más fecundo y que está siempre en inminente peligro de perderse? ¿Cuándo se ha visto que, en un contrato de sociedad, el socio capitalista tase, a priori, sus ganancias, con grandes probabilidades de que el industrial no obtenga beneficio alguno y encima responde de las pérdidas? ¿Qué ley divina o humana autoriza al amo para fijar el tanto por ciento que ha de rendir su finca, antes de saber si quedará o no a salvo el mísero jornal del que día y noche trabaja en ella? Para dar respuesta a esas lógicas aspiraciones de cambio, los propugnadores de la reforma elaboraron un proyecto legislativo que diera valor normativo al proyecto de “contrato de sociedad agrícola”, aplicable en la realidad socio-económica miróbricense de comienzos de la pasada centuria, que vendría a remediar los males detectados.

1º. El propietario explota, en cuanto dueño, la finca: con su dinero, bajo su dirección y con su trabajo personal, con exclusión completa y absoluta de todo otro capital, de toda otra industria y de todo otro trabajo físico. En este caso ninguna participación tiene que dar ni nadie puede exigir en las ganancias que obtenga, pues todo es para él, salvo el superior interés general de la comunidad ciudadana respecto de los medios de vida indispensables a un pueblo o comarca.

2º. El propietario lleva a cabo la explotación con su dinero o capital, incluyendo ganados, aperos, semillas etc. y bajo su única y exclusiva dirección, pero valiéndose del trabajo personal de otras personas: criados, temporeros, jornaleros, etc. quienes aren, siembren, sieguen, trillen, etc., porque no puede o no quiere trabajar físicamente en ella. En este régimen de productividad el dueño tiene derecho a los rendimientos de su finca, a los del capital que emplea en la explotación y a los que produzca su industria, pero asume la obligación de pagar el salario a sus criados o jornaleros.

3º. El propietario explota la finca con su dinero, es decir, con su capital consistente en ganados, semillas, aperos etc., pero mediante la dirección, en concepto de gerente, representante, etc. y trabajo de otros individuos, porque no quiere llevarse malos ratos en la gestión ni en el esfuerzo físico. En este contexto aumentan las obligaciones del propietario en la misma proporción en que disminuyen sus derechos, es decir, estará facultado legal y moralmente para recibir el tanto por ciento de su capital-finca y de su capital de explotación, pero tendrá estrechísima obligación de pagar el salario a sus trabajadores y además el beneficio correspondiente al industrial que dirigió la labor. Si en este caso el dueño se asignase una renta fija o tanto por ciento de sus dos capitales, con evidente peligro de que ni el industrial gerente ni el trabajador físico ganen su jornal, cometería dos iniquidades y ambas en perjuicio del más pobre y humilde.

4º. El propietario de la tierra, como conoce que, por la climatología errática, unos años son tan malos que el capital de explotación corre grave riesgo de destruirse y no sólo encontraría ausencia de rendimiento o utilidades, en cuanto dueño de la dehesa lleva a cabo la explotación de la misma con dinero, dirección y trabajo ajenos, viviendo relajado en su casa, con toda comodidad y sin quebraderos de cabeza, con absoluta seguridad en una utilidad periódica, desentendiéndose de la suerte del rentero, quien recibirá alguna utilidad si la cosecha fue abundante, pero si es regular no percibirá nada positivo, aunque pagará los salarios de sus empleados.

Si ha sido un año de mala cosecha, resultaba entonces un contrato marcadamente leonino, depresivo, humillante y ruinoso al concurrir en la misma

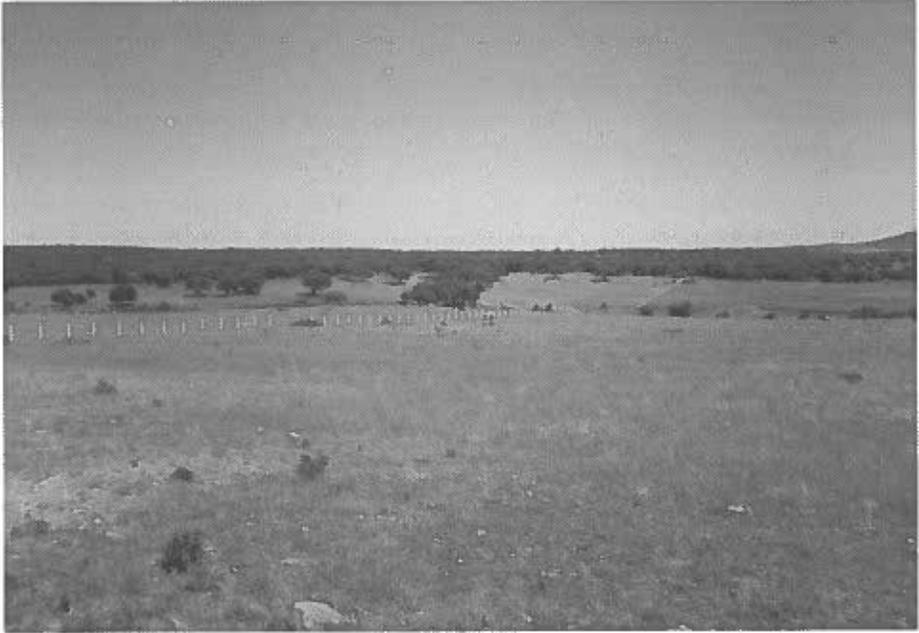
persona las cualidades de trabajador, industrial y capitalista, cuya cuantía elevada de la *merces* destruye finalmente los modestos capitales de honrados y laboriosos renteros, heredados de sus ancestros, obligándoles a emigrar para subsistir, aunque el amo o *dominus fundi* siempre ganaba el alquiler del terreno y nada perdía²³.

Los estudiosos de aquella realidad sociológica reconocen que no todos los contratos suscritos en Ciudad Rodrigo eran tan inhumanos, porque muchos propietarios mirobrigenses eran verdaderos modelos a través de contratos razonables, equitativos, ventajosos e incluso paternales para el colono. No obstante, en algunos de los contratos de arrendamiento de dehesas de labor se incorporaban, por el contrario, hasta quince condiciones “ninguna de las cuales era favorable u honrosa para el arrendatario” y sirven, según sus palabras, para “sujetarle, amarrarle, encerrarle en un círculo del que no podía salir hasta llevar al convencimiento del rentero que no tenía nada y que era nadie mientras que el amo o su administrador lo son todo”.

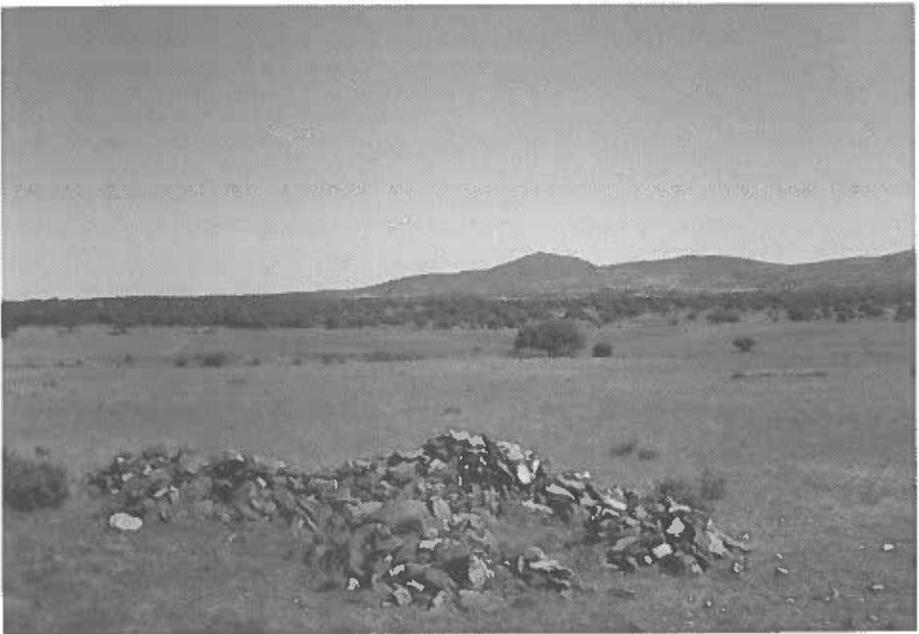
Dicta el derecho natural que en todo contrato en que interviene un socio obrero, ante todo y sobre todo debe salvarse el jornal del trabajador, porque según la Sagrada Escritura: *dignus est operarius mercede sua*. Dicta la razón que el socio industrial tiene derecho a participar en las ganancias, si las hay, pero no está obligado a las pérdidas, aunque las haya. Dicta la moral que si el capitalista tiene derechos, también los debe tener el que aporta medios materiales, de menor cuantía pero indispensables en el negocio. Dictan las leyes del contrato de sociedad que a los capitales deben ser proporcionales no sólo las ganancias sino también las pérdidas. Dicta la justicia que si un socio quiere asegurar su capital y lucro correspondiente, ha de ser a costa de la cuantía del interés. Dicta el sentido común que cada uno debe pagar consumos por lo que él consume y contribuir a las cargas comunes por lo que es suyo y no por lo que es de otro. Dicta la hombría de bien que no debe engañarse a nadie, aportando a la sociedad solamente la tercera parte del capital y cobrando rentabilidad anual por todo el capital.

He aquí la síntesis de los problemas que plantean las condiciones impuestas por los dueños en los contratos de arrendamientos rústicos de bastantes dehesas de labor de la comarca de Ciudad Rodrigo, por lo que

²³ Los contratos que se subscribían en aquel momento entre amos y arrendatarios eran valorados como humillantes y bochornosos para el rentero, agravando la situación de éste, hasta el extremo que se califican como “un ataque a la misma dignidad humana”, en cuanto juzgan inadmisibles que una persona en cuanto *dominus* pueda abusar de la buena fe, de la ignorancia o de la necesidad de otro hombre, del mismo modo que no es concebible que una persona libre, consciente de su dignidad y de sus derechos pueda humillarse tanto ante otro semejante.



Monte de encinas, típico de la dehesa mirbrigense



Vista general de la dehesa charra con fondo de la sierra de la Peña de Francia

procede hacer una breve exposición de cada una de ellas. Sus cláusulas más relevantes eran las siguientes:

Primera, *El colono pagará al dueño tantas fanegas de trigo, tantas de centeno y cebada, tantas de garbanzos, tantos carros de paja etc. etc. y tantos cientos o miles de pesetas en metálico.*

Si las condiciones esenciales del contrato de arrendamiento son “cosa arrendada” y “renta o merces”, llama la atención que no haya atenuación alguna referente a lo eventual del negocio y, por consiguiente, de las utilidades, así como al interés o capital del rentero ni al beneficio que debe corresponder al industrial-director de la labor, sin salvar el sacratísimo salario del obrero²⁴.

Parecía imponerse la necesidad imperiosa de asegurar al rentero contra tantas contingencias, peligros y amenaza de infortunios, aunque sea a costa de una parte del lucro del dueño, pero los contratos no lo refieren, por lo que habría que preguntarse: ¿Es racional el contrato? ¿Es humano? ¿Es justo?

Algunos justifican la situación afirmando que el derecho y la moral reconocen como lícito el contrato *aleatorio*, en el cual se entrega una cosa a cambio de la esperanza *probable*. Esta fundamentación no cabe, dada la diferente situación de las partes en lo que se refiere a la esperanza²⁵, porque ni el trigo, ni la cebada, ni las algarrobas se producen espontáneamente, de modo que el dueño no tiene esperanza de su producción, a no ser que se aplique un capital, una industria y un trabajo, que no se añadirían por su propia virtud, ni del dueño ni de su capital, sino por el rentero, que lo consigue con su capital, industria y actividad, de donde dimana la esperanza del

²⁴ Realmente si se trata de una asociación para la explotación de una industria, en la que cada uno aporta su respectivo capital, hay una evidente diferencia entre ambos: el del dueño está asegurado a todo riesgo, mientras el del rentero en inminente peligro de desaparición; el primero nada produciría si no se une al del segundo, mientras que éste puede destinarse a otras actividades de cualquier negocio o empresa; el primer socio nada necesita discurrir ni pensar, porque saca el provecho sin ningún esfuerzo, a diferencia del segundo, a cuyo cargo quedan todos los afanes, cuidados, temores y sobresaltos, sinsabores y disgustos, en la industria de que se trata que es tan compleja y variable; el primero queda en su domicilio con todas las comodidades, mientras el segundo estará vigilante de modo continuo, soportando el trabajo e infortunio. Aquél no arriesga nada y el segundo todo: su capital, la actividad, el trabajo de sus manos, la tranquilidad de su hogar, salud y, a veces, la vida.

²⁵ ¿Qué esperanza cabe en el arrendamiento de la dehesa de labor? Es evidente que si se trata de un monte de encinas o dehesa de pastos, puede a cambio de la renta, adquirirse la esperanza del producto, bellotas o pastos, porque la tierra produce naturalmente yerba y la encina espontáneamente da bellotas, de modo que aunque todavía no exista al hacer el contrato de arrendamiento el fruto, hay la expectativa, es decir, “existe virtualmente en el árbol”, según terminología de los autores del proyecto.

fruto. Si la esperanza próxima sale de lo que aporta el arrendatario, es evidente que el propietario no puede dar esperanza a cambio de la cosa, luego “como nadie puede dar lo que no es suyo”, el propietario no puede ofrecer la esperanza como contraprestación de la *merces* y, en consecuencia, este contrato entendido como aleatorio implicaría que el mismo sujeto es el que corre con la cosa y la esperanza, apareciendo como un sujeto espléndido, derrochador etc. ya que puede quedar en la entera ruina²⁶.

Es posible defender la condición o cláusula primera del contrato en el terreno de la moral, de la ley y de la razón, según las leyes del contrato trino²⁷. Esta figura consistiría en lo siguiente: “Dos socios aportan sendos capitales para la explotación de una finca, de los cuales el propietario pone la dehesa y el rentero sus ganados, semillas, abonos y dinero (contrato de sociedad). El primero no quiere exponer a riesgo su capital, es decir, la finca, y la asegura contra toda eventualidad, no respondiendo de las pérdidas (a costa, por supuesto del lucro) y lo pacta así libremente con su consocio, el cual, ante la perspectiva de mayores ganancias, libremente acepta el contrato y soporta sobre su propio capital todos los riesgos de la empresa (primer contrato de seguro). El propietario es menos ambicioso o más práctico, prefiriendo una ganancia menor, más pequeña pero segura, que un tanto por ciento elevado pero sólo probable, y conviene con el rentero en asegurarse una reducida renta, dejando al arrendatario todas las demás probabilidades de ganar mucho, con todos los riesgos de perderlo todo (segundo contrato de seguro)²⁸.”

²⁶ En contraste, *servatis servandis*, podría verse igual situación si el amo ofreciera a un colono en arrendamiento, con *merces* fija desde el primer año, la bellota u otro producto natural de una dehesa en la que todavía no se ha plantado una encina o un roble o un alcornoque, fundándose en que el fruto podría nacer al futuro y ello permitiría cebar muchos cerdos u otros rendimientos. Esto es lo que sucede cuando se arriendan los frutos de una finca de labor por una renta fija cada año, porque el rentero expone su capital y trabajo, con una única diferencia: el fruto del árbol tarda más tiempo en aparecer y se corresponde con la esperanza, mientras que en un solo año puede conocerse si hay cereal granado, aunque el más y el menos no mudan la especie, y un solo año puede arruinar al labrador.

²⁷ Hay un contrato llamado trino porque en él concurren tres contratos: el de *societas* y un *doble seguro*: el del capital o *suerte* y el del lucro. Este triple contrato debe ser racional y justo, ya que cada una de las figuras contractuales lo son, si se las considera por separado. Igualmente tendrá que serlo el contrato de arrendamiento de la dehesa de labor. Hay que tener en cuenta el carácter complementario que asumen las dos figuras jurídicas: el contrato de sociedad y el de seguro, de modo que este último no desvirtúa las características esenciales del primero. Tampoco se puede ignorar la diferente “causa civil” de esos dos contratos.

²⁸ No hay que olvidar que en el contrato trino, el socio que asegura su capital y lucro lo hace a costa de la cuantía del lucro. Por ejemplo, dos socios aportan sus respectivos capitales, iguales o desiguales, para la explotación de un negocio del cual esperan obtener un rendimiento del 4 o 5%. Así como las ganancias deben ser proporcionales a los capitales, también deben serlo

En el arrendamiento hay “algo” que no aparece en el contrato trino y que hace variar por completo su valoración positiva en el terreno de la moral y justicia, pues se trata de “algo sagrado e intangible”, contra lo cual no valen seguros de ninguna clase, porque es un derecho que no se puede vender ni renunciar ni en modo alguno enajenar, hasta el punto de nulidad aunque en la escritura se pacte lo contrario, si ese derecho no se salva, puesto que es anterior y superior a todo acuerdo *inter partes* y más aún, a toda ley positiva. Este algo inalienable y contra el cual no caben seguros es el *salario* del rentero, esposa y familia que *trabajan* en la finca.

El rentero no es solamente un socio capitalista, sino también industrial y trabajador. Como capitalista puede arriesgar, enajenar, derrochar, regalar su capital; como industrial no está obligado a responder de las pérdidas, si bien puede renunciar a ese derecho y pactar lo contrario, aunque sea con notorio perjuicio; pero como trabajador hay una perspectiva totalmente diferente.

El trabajo humano tiene dos condiciones características: la personalidad y la necesidad. En cuanto es personal, es decir, la fuerza que ejercita el trabajador es inherente a la persona y propiedad suya, por lo que puede también enajenarlo, venderlo, trocarlo, regalarlo; pero en cuanto necesario, porque es el medio único que Dios y la naturaleza han puesto en manos del trabajador para conservar la vida, es tan inalienable como la vida misma, y por encima de todas las escrituras, de todos los pactos, de todos los compromisos, de todas las leyes positivas, está el jornal del trabajador, de tal manera que ni él mismo puede renunciar a él.

Lo afirma taxativamente el Papa León XIII en la *Rerum Novarum*: “Hagan el patrono y el obrero todos los pactos y estipulaciones que les parezcan bien...; por encima de su libre voluntad campea la ley de justicia natural más elevada y antigua, conviene a saber, que ha de darse un jornal, no insuficiente para mantener la vida del trabajador sobrio y morigerado. Si precisado por la necesidad o impelido por el miedo de un mal mayor, acepta condiciones duras que no estaba en su mano rehusar, porque se las impuso el patrono o el capataz de la obra, será una violencia contra la cual reclama la justicia”.

las pérdidas y el riesgo. Si uno de los socios quiere asegurar el capital contra todo riesgo y que pase éste al consocio, tendrá que renunciar a parte de la ganancia probable, rebajando el interés a percibir a un 2 o 3%. Además, si no quiere correr aventura alguna de ganar mucho o poco, contentándose con una cantidad segura, compra la misma cediendo parte de la ganancia probable, conformándose p. ej. con el 1%.

Este principio general debe aplicarse a la relación del amo o *dominus fundi* y del colono, en cuyo contrato de arrendamiento su jornal, el de su esposa e hijos, que trabajan en la dehesa, es siempre problemático, muchas veces insuficiente y con frecuencia nulo²⁹.

Al decir jornal hay que interpretarlo por los días que trabaje el operario, de manera que si es diario el trabajo así será la retribución, pero independientemente de lo que se haya producido materialmente, ya que como afirmaba Santo Tomás hay que distinguir dos cosas: *opus et labor*, el producto del trabajo o tarea hecha y el esfuerzo empleado para conseguirlo, ya que mientras el primero podrá pagarse o no, poco o mucho o nada, lo segundo se ha de pagar en cualquier caso, al ser la actividad del ser humano. Si no lo paga el amo de la finca, “alguien” tiene que satisfacer el salario mínimo, conforme a la razón, la lógica y a la doctrina cristiana del Pontífice.

Clara visión política de la realidad de nuestro tiempo, donde el Estado asume este derecho natural de la persona con carácter universal para sus nacionales.

Otro aspecto que no escapa al análisis jurídico de los redactores del *Avante* es la aplicación a este negocio de las reglas del liberalismo, pues entienden con todo fundamento que intentar justificar, o al menos explicar, la conducta de los terratenientes, que sólo pensaban en el producto líquido de su inmueble, en base a la ley de la oferta y la demanda, por la cual todas las transacciones humanas, incluyendo el jornal del trabajador, el precio de las mercancías, ganancias del comercio, beneficios de la industria y la renta de las dehesas se rigen por esta ley única y suprema del mercado, en virtud de la cual si hay varios renteros dispuestos al contrato respecto de un propietario, el alquiler o *merces* subirá invariablemente, a riesgo exclusivo del rentero adjudicatario, merece toda la reprobación, puesto que se trata de una situación similar a la que ocurre con el usurero: permanece en su casa, sin buscar a nadie, pero allí acuden los “clientes”, quienes les ofrecen ganancias inusitadas, que justifica por el resultado de sacar de apuros al suplicante.

²⁹ Se preguntan los autores del análisis jurídico-moral: “¿No es racional que en la relación jurídica se debe empezar por asegurar para el rentero, mujer e hijos que trabajan en la finca un salario suficiente, porque en otro caso es irracional, absurdo, inmoral y anticristiano? Con estas premisas, es evidente que el contrato de arrendamiento no puede regirse por las leyes del contrato trino, ya que habría que empezar por desglosar de los frutos de la finca el beneficio industrial, y sacar de los mismos frutos o del capital del propietario el salario suficiente para el rentero y familia trabajadora, aplicando más tarde dichas leyes exclusivamente al capital y al lucro correspondiente de los dos socios”.

En ambos supuestos hay una ley superior, anterior a la ley de la oferta y demanda, para regular estas transacciones, por lo cual aunque sea lícito, por legal, al propietario de la dehesa, ante la oferta de una renta exorbitante que alguien ofrece normalmente por necesidad, aceptarlo, no sería justo, razonable, noble ni honrado, en cuanto ruinoso e imposible de compensar, aceptarla, a sabiendas de que es excesiva y una ruina para el oferente. No se trata solamente de faltar a la nobleza de sentimiento de los propietarios, sino de la comisión de un pecado que obliga a la restitución, puesto que se pone al débil completamente indefenso en manos del más fuerte, por lo cual la ley de la oferta y demanda aplicada a los contratos de arrendamiento es inícuo e inhumana, en la medida que afecta no a su capital sino al jornal, que es intangible en cuanto indispensable para la conservación de la vida e irrenunciable³⁰.

En el contrato bilateral y oneroso, concluido entre dueño y rentero, no cabe ni la arbitrariedad ni el abuso de poder. Sin embargo, el planteamiento de las cláusulas pactadas en este negocio suelen probar lo contrario, como lo demuestra una vez más la cláusula segunda:

“El rentero pondrá la renta de su cuenta y riesgo, libre de todo gasto, y los granos de entrada en la casa o paneras del amo”.

Solía ocurrir en la comarca mirobrigense que las rentas no se pagaran en dinero, al menos en su totalidad, añadiéndose generalmente trigo, centeno, cebada, garbanzos y hasta carros de paja. Esta renta en especie la tenía que portear el arrendatario hasta la casa o paneras del *dominus*, pero por su cuenta y libre de todo gasto, con lo cual prestan por añadidura, tanto el colono como sus jornaleros, una actividad de servicio gratuita a favor del amo, abonando además por esta causa el impuesto de consumos de las mercancías porteadas que iban a beneficiar exclusivamente al dueño.

Todavía era más exorbitante la tercera cláusula contractual que figuraba en multitud de contratos suscritos entre los agricultores del territorio,

³⁰ El trabajo objetivo del hombre, es decir, la obra de sus manos puede venderse en más o en menos precio, o regalarse, pero el trabajo subjetivo, o lo que es lo mismo, el esfuerzo humano empleado, no es mercancía que se venda, ni el hombre que trabaja se puede alquilar, como tampoco se puede renunciar a la vida ni vender la propia personalidad. Cualquier pacto que estipulen entre patrono y obrero será nulo, puesto que por encima del mismo se encuentra la justicia natural y, como afirmaba León XIII: “Si precisado por la necesidad o impelido por el miedo acepta el obrero condiciones que no estaba en su mano rehusar, padece violencia, contra la cual reclama la justicia”. Por tanto, si no se salva el jornal del trabajador, se lesiona la justicia y hay obligación de restituir.

debiendo ser causa de remordimiento para los dueños que las imponían y de vergüenza para los arrendatarios que las toleraban:

“Será de cuenta de los arrendatarios el pago de todas las contribuciones ordinarias y extraordinarias que durante el arriendo se impongan a la finca”.

Es una condición “diabólica” obligar al rentero al abono de todos los impuestos cuya satisfacción correspondía en exclusiva al rico propietario. Ya es absurdo que el rentero pague la contribución de *colonía*, puesto que del mismo modo que el dueño de una industria paga la contribución industrial y el de una casa alquilada el impuesto de inquilinato, cómo se justifica que la contribución industrial agrícola venga pagada sólo por el rentero, cuando pesa sobre la industria, lo que justificaría un privilegio a favor del que hace producir la dehesa.

Admitiendo que la ley en este asunto puede beneficiar al que no trabaja, no cabe decir lo mismo en la contribución territorial, que grava la dehesa, no porque es industria, sino porque es finca rústica, la que se impone al dueño porque es dueño y tendría que pagar el propietario aunque la tierra no se cultivase. Se impone al colono no sólo la contribución ordinaria, sino las extraordinarias, es decir, cuantas deriven de necesidades perentorias de la nación. Este régimen contractual, sin duda, es indigno no sólo de un cristiano y de un hombre de buenos sentimientos, sino también de un buen ciudadano, porque echa las cargas sobre los naturales más débiles.

La cuarta condición de la escritura de arrendamiento prescribe:

“El aprovechamiento de la finca arrendada se hará a tres bojas, no pudiendo los colonos en el último año de labor sembrar más que la que esté en barbecho”.

Esta limitación al derecho de aprovechamiento de la finca por el rentero es una cláusula arbitraria, caprichosa e inexplicable, porque no hay argumento sólido que impida sembrar todos los años una finca de labor y si lo hubiera, conforme al estado actual de la agricultura, no estaría justificado que se contrate como objeto “toda la finca todos los años”, si es que no se puede aprovechar más que una tercera parte cada año, a lo cual debería corresponder la renta. En consecuencia, o la finca puede y debe explotarse toda todos los años o no. Si lo primero, la cláusula es un abuso incalificable, porque se priva al rentero, sin razón que lo justifique, del disfrute del objeto en un derecho que dimana directamente del contrato, ya que paga una renta por *toda la dehesa y todos los años*. Si lo segundo, es decir, no es posible ni conveniente sembrarla entera todos los años, porque perjudica al futuro de

la explotación agraria, se comete un abuso al arrendar una finca íntegra de la cual no se puede aprovechar más que una tercera parte cada año, y por ese tercio de uso y disfrute paga la *merces* que corresponde a la dehesa entera.

Era una costumbre que el que arrendaba una casa exigiera del dueño ciertas reparaciones o mejoras en ella, bien pagándolas el propietario de su patrimonio, bien el inquilino a cuenta de la renta, siendo de justicia, además de sentido común, que el inquilino no estuviera obligado a entregar la finca al término del contrato más que en el mismo estado en que la recibió. Pues bien, en el contrato de la dehesa de labor el dueño de la finca exige al rentero no que se la devuelva como la recibió, sino que la mejore y perfeccione, para que valga más al término de la vigencia de la relación contractual, al imponerle un número elevado de mejoras en la dehesa.

No se trata, por desgracia, de mejoras que parecen inherentes al contrato porque son indispensables para la explotación de la finca y van implícitas en las condiciones contractuales, como las de abonar, podar, hacer las labores convenientes etc., sino que son mejoras para “hacer mejor” la dehesa, añadiendo al inmueble un nuevo valor de manera estable y permanente, como las que consisten en plantar una serie de árboles, hacer abrevaderos para los ganados, levantar un número de metros de la pared indispensable para hacer prados o cerrar la finca etc., de tal modo que al finalizar el contrato la finca ha incrementado su valor a costa del trabajo y gastos del rentero, es decir, el arrendatario ha aportado no sólo la *merces* estipulada, sino un capital mayor del que recibió en su inicio cuando puso en ejecución la relación contractual y al proceder al nuevo contrato el *dominus fundi* tendrá pretexto suficiente para subir la renta.

En las escrituras que refieren este contrato suelen incorporarse hasta seis cláusulas relativas a mejoras que el rentero tiene que introducir en la finca, en lugar de enumerarlas en un único ordinal. Entre ellas merecen destacarse:

1º. El arrendatario está obligado a construir cada año tantos o cuantos metros de pared, o por lo menos a plantar en los linderos espinos y otros arbustos, con lo cual se consigue cercar la finca al cabo de algunos años, sin que el amo haya gastado un solo céntimo.

2º. A plantar cada año cierto número de árboles, frutales o de madera, en la huerta, en las lindes de los prados etc., los cuales como tardan varios años en adquirir el fruto no proporcionan utilidad alguna al rentero, ni tan siquiera si al final de un largo contrato quisiera cortarlos, porque no tendrían

entidad suficiente para el disfrute y no es útil cortar los árboles maderables en ese grado de desarrollo biológico, aunque en ocasiones algunos arrendatarios no pueden recoger troncos muertos como leña para la cocina doméstica.

3º. Tiene obligación de hacer en la casa de la dehesa todos los reparos, cuyo importe no exceda de 25 o 30 pts. Hay que pensar el alcance relativo que tiene esta cifra en aquella economía monetaria, donde el salario y manutención diarios de un jornalero es de dos pesetas y la criada o el vaquero o el boyero no llegan a esa cifra. Tampoco se debe olvidar que las obras de mayor importancia económica quedan a cargo de los amos, pero será difícil probar una necesidad si no se vive en la finca ni se tiene contacto con la misma más que por medio del administrador o en ocasiones de sport, con lo cual quedan generalmente sin hacer o ha de hacerlas el colono a su cargo.

4º. Es de cuenta del rentero conservar en buen estado las tenadas, corrales, huertas, paredes, charaiz etc., pero añade algo más significativo: "*Si las necesidades de la labor lo exigieran, tiene obligación de ampliar las tenadas, boiles etc., sin que al salir pueda desbacer lo hecho*". A tenor de la normativa vigente³¹, se trata de un verdadero abuso y atropello injustificable, en clara contradicción legal.

5º. En los meses de mayo y septiembre de cada año, el rentero empleará sus criados cuatro días, por lo menos, en reparar caminos, arroyos, linderos, fuentes etc. Es evidente que el costo de su trabajo lo soporta el arrendatario.

6º. Hay contratos en los que se obliga al colono a roturar parte de la dehesa en tareas costosas y penosas, de las cuales se encarga el arrendatario, pero que beneficiarán en el futuro al amo de la finca, sin que haya expuesto capital alguno ni soportado gasto o esfuerzo propio.

7º. "Al término del contrato, el colono no podrá alterar nada de lo que esté fijo en la finca", con lo cual no cabe ningún supuesto de *ius tollendi*, aunque lo hizo con sus manos y dinero.

La sexta cláusula contractual relaciona al rentero con el montaraz, quien actúa como supervisor de la explotación de la finca en la que hay

³¹ En aquel momento se aplicaban a los arrendamientos de fincas rústicas, además de normas generales del contrato, entre las que estaba el art. 1.573 que aplicaba al arrendatario, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que tenía el usufructuario, y los preceptos específicos del Cc de 1889, arts. 1.575-1579, relativos a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos.

arbolado, transmitiendo órdenes al rentero y haciendo de portavoz de los amos. Pues bien, en las dehesas con monte se encuentran contratos en los cuales se obliga al rentero a contribuir de una u otra manera al sostenimiento del montaraz, pagando parte del sueldo al que éste tiene derecho.

Esta carga de abonar parte del sueldo del montaraz no tiene justificación alguna, puesto que es un dependiente del amo, nombrado por éste para mirar exclusivamente los intereses que le afectan en esa relación arrendaticia. Su misión principal es la de vigilar al rentero, a fin de que de inmediato avise al administrador o al amo de los *abusos y extralimitaciones* que cometa el colono, así como para llevar cuenta de todo lo que produce la finca y cerciorarse de las utilidades que obtiene el arrendatario, de cara al futuro del capital.

Una última cláusula que justifica por sí sola la valoración de un contrato absurdo, tiránico e indigno de hombres libres que sean conscientes de sus derechos y obligaciones:

“Este arriendo se hace a suerte y ventura sin que el arrendatario tenga derecho a rebaja alguna de renta por casos fortuitos de cielo y tierra”.

Es decir, ni los hielos ni las tormentas ni los granizos ni las inundaciones ni los incendios ni “las guerras” afectan al dueño, quien cobrará en cualquier caso la renta íntegra, contraviniendo la legislación civil que rige esta materia. La ley española recoge que “nada puede reclamar el arrendatario cuando la pérdida de la cosecha proviene de vicio de la heredad”, es decir, declara válido el contrato a pesar de encontrarnos con un error *in substantia* o, al menos, *in qualitate*, que es *conditio sine qua non* para el contrato, lo cual no es muy lógico en orden a la justicia del caso; pero establece al mismo tiempo: “queda libre del pago de arriendo el arrendatario cuando por efecto de granizo, avenida, irrupción de enemigos u otra extraordinaria calamidad no hubiese percibido en todo el año fruto alguno de la heredad”, y además dispone “si por esas causas hubiese sufrido disminución muy considerable, tendrá derecho a una rebaja proporcional a la pensión que debía satisfacer en aquel año”. Es evidente que en todos los ordenamientos positivos está prevista la excepción del pago de la renta en los casos de fuerza mayor, pero en Miróbriga se consentía una escritura pública con esas condiciones contrarias a la moral, a la ley y a la recta razón.

En el documento que refleja el contrato se añade casi siempre al final del documento público que “son de cuenta del colono todos los gastos de esta escritura, copia, impuesto y liquidación”, con lo cual se impone una

carga más que soporta íntegra el colono y de la que se libra completamente el dueño de la finca.

En consecuencia, este contrato de arrendamiento debe por justicia, por caridad y decoro proscribirse para siempre, pues la sana moral, la recta razón y la propia dignidad humana reclaman contra un contrato en el cual no hay igualdad ni proporcionalidad de derechos y deberes; en el cual una de las dos partes contratantes es siempre el *ánima vilis* y la otra siempre el *ánima nobilis*; en el cual una soporta todo el esfuerzo y el otro ninguno; en el cual todos los derechos son para los grandes capitales y las obligaciones para el pequeño capital; en el cual puede darse y se ha verificado que algunos colonos, año tras año, no hayan ganado nada, mientras han satisfecho la renta íntegra del amo.

Se impone como remedio a estos males la supresión del contrato de arrendamiento en estos casos y su sustitución por otro más razonable, más humano y equitativo.

Un contrato de colonato debe ajustarse a los dictados de la ley que respete los de la recta razón, así como tener presente los postulados de los grandes maestros en Derecho y Teología moral, sin olvidar las enseñanzas incontrovertibles y fecundísimas de la Iglesia, a partir del origen y fundamento de la propiedad privada y su alcance como derecho condicionado, así como los recíprocos derechos y deberes de propietarios y colonos.

Dos son los postulados previos en esta materia: 1º. Es de *derecho natural* que el hombre posea las cosas del mundo exterior y 2º. Atendiendo a fomentar el amor al trabajo, mayor producción de la tierra, ordenada administración de los bienes y a la paz de los pueblos, es de *derecho de gentes, incorporado en las Constituciones modernas*, que el hombre tenga dominio sobre las cosas de la realidad exterior, no en común y *pro indiviso*, sino como propias y exclusivas respecto de otros titulares³².

Teniendo presente que ha sido un hecho humano el que haya fijado la determinación y aplicación del derecho de propiedad privada a un caso particular, el primero de todos sería la ocupación de lo que no tenía dueño, interpretando el redactor de *Avante* que equivale o significa el trabajo como

³² Según cual sea el fundamento de la propiedad privada así serán también mayores o menores las atribuciones y trabas o cortapisas del propietario; según la mayor legitimidad e inviolabilidad del primer título, será la del dominio; según la estabilidad y consistencia e indefectibilidad del originario acto de posesión, así serán las características de los derechos que se fundan en el mismo; según que fuere un derecho condicional o absoluto en origen, así también será el uso que deriva de aquél.



Terreno de labor de regadío imprescindible de las dehesas cbarras



Zona básica de pastos para aprovechamiento del ganado

hecho humano originario de la propiedad privada, exteriorizado con actos tales como los de pisar el predio, rodearlo, pasearlo, acotarlo, amojonarlo, cercarlo, cortar leña, plantar árboles, construir una cabaña, en suma, trabajar.

De este axioma saca las siguientes consecuencias:

1º. *El hombre no tiene dominio absoluto sobre los bienes de la tierra*, porque Dios es el único titular del señorío sobre la naturaleza de las cosas, entregando al hombre el *uso conveniente* de ellas, para que como *buen administrador* gozase de los bienes y sus frutos.

2º. *Dios entregó directa e inmediatamente la tierra a la comunidad de los hombres*, por lo cual debe servir inmediata y directamente a la comunidad, sea cual sea el título en que se funde el disfrute particular. Este principio explica el instituto jurídico de la expropiación, en razón del bien común, así como la máxima, racional y cristiana, a tenor de la cual “en necesidad extrema todos los bienes son comunes”. De este aserto deduce que nadie puede buscar el único provecho individual, sino que ha de tener presente las personas con las que concurre en el ejercicio de sus derechos, pues además de contravenir el orden divino, es un miembro indigno de la comunidad en que vive y un mal ciudadano que merece la repulsa de sus connaturales.

3º. Se juzgó conveniente el *reparto de la propiedad* por múltiples motivos (mayor producción de la tierra, fomentar el amor al trabajo, ordenada administración de los bienes y para proporcionar paz a los pueblos), y donde no se cumplen, compete a la autoridad pública, en nombre de la comunidad, poner coto a tantos desmanes, aplicando el dictado de la ley natural.

4º. *El hecho humano que sirvió como determinación y aplicación de la ley universal de la naturaleza*, dando origen y siendo la fuente, como raíz inmediata de la propiedad privada, es la *ocupación mediante el trabajo*. Pues bien, “es axioma de todos conocido que las cosas se conservan por las mismas causas que las producen”; luego si el hombre adquirió el derecho de propiedad sobre un trozo de terreno trabajando en él, sólo con este método podrá conservar su derecho. Así mismo, igual que no pudo adquirir trabajando ilimitadas extensiones de terreno, es absurdo que posea tanta cantidad que no pueda hacerla productiva adecuadamente. En consecuencia, no es libre el propietario de la dehesa para cultivarla o dejarla inculta, sino que está obligado a trabajarla por sí mismo o dejar que otros la cultiven.

Según Santo Tomás hay dos derechos en el hombre respecto de las cosas exteriores: el primero es la *potestas procurandi et dispensandi*, mientras el segundo es la *potestas utendi*. Bajo el enunciado de procurar y dispensar se engloba tanto el derecho de adquirir, poseer, administrar alguna cosa, aplicándola ante todo a la satisfacción de las propias necesidades y conveniencias de la vida humana, como el de gastar y consumir lo que se disfruta como propio. Ambos términos no coinciden radicalmente con el *ius abutendi* de los romanos, puesto que bajo este vocablo inicialmente se designaba etimológicamente la facultad de gastar o consumir o enajenar la cosa, como equivalente a *dispensare*, acorde con el derecho natural y moral cristiana, mientras que al vulgarizarse pasó a designar el “abusar” del objeto, corrompiéndose el significado etimológico.

En cuanto al *ius utendi*, afirma el Doctor Angélico que el hombre no debe tener las cosas como propias, sino como comunes, es decir, “de tal manera que fácilmente las comuniquen cuando los demás lo necesiten”, a lo cual no obliga la justicia pero sí la caridad cristiana, a no ser en casos de necesidad extrema, como recordaba el Papa León XIII en la *Rerum Novarum*.

En consecuencia, el dueño de una dehesa tiene derecho:

1º. A poseerla como cosa propia, independientemente de los demás, salvo que se la expropian por razones de bien común, aunque “con la justa y razonable compensación”.

2º. Tiene derecho a administrarla como suya, con entera exclusión de los demás, aplicando el objeto a la satisfacción de sus propias necesidades y conveniencias.

3º. Tiene derecho a trabajarla y explotarla por sí mismo, con sus propias manos, con su propia inteligencia e industria, con su propio capital, o bien a hacerla producir con su inteligencia, industria y propio capital, pero valiéndose del trabajo manual ajeno; o bien con su propio capital, pero valiéndose de la inteligencia y actividad física de otros; finalmente, valiéndose del capital, industria y trabajo físico de otras personas más inteligentes, arriesgados y audaces para conseguir un lucro superior.

4º. Tiene derecho a usar moderadamente de lo que posee y de sus frutos y utilidades, guardando las reglas de la justicia y de la caridad.

Las obligaciones que competen a cualquier propietario son:

1º. Poseer con sujeción a las leyes naturales, divinas y humanas que moderan el derecho de propiedad, por lo que no respaldan más que un

dominio relativo, desvaneciendo una concepción absoluta e incondicionada del derecho. Por este motivo no puede destruir sus cosas a capricho, ya que en cuanto a su naturaleza no es señor de las mismas; tampoco puede darles el destino a su absoluto antojo, ya que tiene el uso de las mismas conforme a la naturaleza y sin detrimento del bien común.

2º. Debe no solo mirar para su provecho, conveniencias y caprichos, sino también para que sirva a las necesidades generales de la sociedad.

3º. Tiene la obligación de conservar la posesión de la finca mediante el trabajo de la misma, por lo cual, siendo una finca de labor no es libre de cultivarla o dejar de hacerlo, y si renuncia a este derecho, la comunidad lo adquiere conforme a las normas vigentes.

4º. Tiene obligación de explotar la finca en la medida en que puede abarcarla con su actividad.

5º. Donde no llega su trabajo físico o si no quiere aplicarlo, tiene la obligación de emplear personas que lo hagan, a cambio de un salario justo y conveniente.

6º. Tiene obligación de poner la industria adecuada en la explotación de la finca, pero al igual que en el deber precedente, tiene la opción de emplear una persona idónea y competente a la que pagará su trabajo e industria.

7º. Explotará por su cuenta lo que quiera a su voluntad o le permita su capital, pero en lo restante tiene obligación de permitir o buscar el capital que, asociado al suyo en la finca, produzca los rendimientos normales en el negocio agrícola, pagando, como es justo, de los frutos de la finca o de su bolsillo los intereses del capital asociado.

Por consiguiente, cuando el dueño de la dehesa no quiera o no pueda trabajar física ni intelectualmente y no tenga capital o no lo quiera arriesgar en la explotación de su finca, y tenga que buscar o aceptar quien trabaje en ella física e intelectualmente y exponer en la explotación su capital, el dueño tiene obligación de pagar las tres cosas: salario, beneficio industrial y los intereses del capital empleado. Lo demás que reste será suyo.

8º. Tiene obligación de usar moderadamente de lo que consigue en el disfrute de la finca, conforme a las reglas de reparto de gastos e ingresos, porque lo exige la justicia conforme a la naturaleza de las cosas y exigencias de la *recta ratio*. Desde el punto de vista de la posición de las partes que intervienen en la relación contractual, dentro de esta explotación de la dehesa de labor hay que admitir que según la mayor o menor intervención

que tuviera el propietario también deberían ser mayores o menores sus derechos a las utilidades que produzca la finca.

Por consiguiente, si explota su finca con dinero, dirección y trabajo ajenos, supuesto cuarto de los reseñados más arriba y que era lo normal en el territorio de Ciudad Rodrigo y sus campos³³, de las utilidades de la finca habría que deducir: 1º. El jornal o salario del que o de los que trabajaron físicamente en ella. 2º. El salario o beneficio del que dirigió la explotación agrícola. 3º. Los intereses correspondientes al capital empleado en la explotación.

En otras palabras: “cuando una sola persona es la que pone el capital de explotación, la dirección de la industria y el trabajo personal (o si lo hacen otros empleados, lo paga con su dinero), solamente esta persona tendrá derecho al jornal o salario, al beneficio industrial y a las ganancias del capital empleado”, y “TAL ES EL COLONO” de Ciudad Rodrigo.

Colono etimológicamente viene de *qui colit*, el que cultiva, pero no todo el que trabaja la tierra es calificado correctamente con este término en este lugar, ya que no es sinónimo de labrador o agricultor. Tan sólo identifica al que bajo las condiciones que hemos citado más arriba cultiva tierras que son de otro titular de acuerdo con su propietario, empleando en ellas, total o parcialmente, el trabajo, la industria y el capital necesarios, ya que el que colabora en una explotación conjuntamente con el dueño, al que presta su actividad física, no es más que un criado de labor, temporero, jornalero etc., incluso si interviene en la dirección de la finca.

El colono es ante todo y sobre todo un trabajador, cuya primera obligación es trabajar, aunque no lo haya de ejecutar siempre, lo mismo y en la misma forma que los que tiene empleados como criados de labor, a los que debe vigilar suficientemente. Esta misma condición de trabajador le otorga el derecho más sacratísimo que puede surgir de un contrato: el salario. Antes que toda renta, beneficio industrial o reparto de utilidades, está el jornal, de tal modo que aunque lo autoricen las leyes humanas, se puede afirmar que es injusto, irracional y nulo todo contrato en que, interviniendo un socio trabajador, no se asegure antes que nada su salario, que debe figurar por lo mismo como base primera del contrato de colonato³⁴.

³³ Socampana, Robledo, Argañán, Yeltes, Camaces.

³⁴ No cabe alegar que en los contratos de arriendo, que se hacen por la comarca mirobrigense, el jornal va incluido en el reparto final de utilidades del rentero, porque esto es eventual, hipotético, problemático, mientras aquél no puede quedar a ventura de los buenos o malos años, de las buenas o malas cosechas, de la buena o mala suerte. El salario no debe quedar expuesto a

Como el hombre no es una máquina ni una bestia ni otro bien económico real que pueda caer bajo el dominio ajeno, ni trocarse ni venderse ni ser objeto directo de ningún contrato en que se enajena la propia personalidad, del mismo modo que la actividad humana no es una mercancía que pueda ser vendida, trocada, hipotecada o enajenada, el contrato de trabajo no puede ser un contrato de compraventa, intercambiando el uso y goce de la cosa por un precio, ni permuta, *res pro re*, sino como mucho un contrato de locación o alquiler de servicios, pero muy condicional y limitado, en cuanto no se pueden comprometer, para siempre y para todo, sus servicios personales.

Igualmente es un absurdo hablar de precio del trabajo humano, por ello ya Santo Tomás al definir el jornal hablaba de *quasi quoddam pretium*, y mucho más del precio corriente que se rige por las leyes de la oferta y demanda, aunque superado el salario mínimo, la retribución por la tarea hecha será evaluable, conforme a su cantidad y perfección, después de terminada, con lo cual la merced, retribución, recompensa u honorarios que se abonen al trabajador en este capítulo no pueden fijarse *a priori* en el jornal, salvo que se tome ya en consideración su talento, ingenio, habilidad y fidelidad³⁵.

las contingencias del resultado productivo, al menos en lo que concierne al salario mínimo que ha de ser fijo, seguro e independiente de cualquier eventualidad que no sea la pérdida total de todo el capital con la consiguiente imposibilidad absoluta de pagarlo. El jornal mínimo debe pactarse *a priori* y constar en el contrato, con sujeción a dos notas: días en que es preciso trabajar en la finca, según su extensión e importancia, y necesidad del trabajador. En el trabajo del hombre hay que tomar en consideración dos cosas: la acción humana y el efecto de la misma, es decir, el esfuerzo humano empleado y el resultado obtenido, tal como reflejan en latín los términos *opera* o *labor* frente a *opus*. Para que el jornal sea justo hay que tener presente ambos aspectos: el trabajo hecho y el empleado, de modo que el salario mínimo no puede depender del resultado o trabajo objetivo, ya que el trabajo subjetivo es tan sagrado e intangible que está por encima de todas las eventualidades, riesgos, pérdidas y pactos en contrario. Por ello no se paga al jornalero que trabaja todo el día cavando, sembrando, sacando piedra, conduciendo carros etc. exclusivamente por el resultado, porque si el trabajo hecho resultó poco productivo (encontró piedra de roca, etc.) aún se toma en cuenta la actividad que desplegó, puesto que ni es una máquina ni un animal, con lo cual no hace un trabajo puramente mecánico ni tan sólo muscular, sino como propio del ser humano tiene una dignidad y está ennoblecido por la razón y dirigido a un fin. El Papa León XIII calificó como crimen de lesa humanidad estimar el trabajo humano tan sólo en función de la ganancia que produce: *quantum pariant operando lucri*.

³⁵ Para responder a la cuestión relativa al principio respecto del cual se debe ajustar la retribución elemental o mínima para que sea racional y equitativa conforme al noble concepto y dignidad del trabajo humano, es preciso plantear un doble interrogante como punto de partida: por qué se trabaja y para qué trabaja el hombre, es decir, no hablamos del *finis operis* sino del *finis operantis* con carácter universal, cuyas respuestas son compartidas por los seres humanos: se trabaja porque obliga la necesidad y para satisfacer las necesidades de la vida, comenzando por su propia conservación. La necesidad es, por tanto, el móvil y el fin del trabajo humano, por lo cual a la

Sería inicuo, inmoral, irracional y absurdo todo contrato en el cual se aseguran íntegros los intereses de un capital y al trabajador sólo se le reserva algo si sobra, tal cual se articulaba el contrato de arrendamiento de la comarca de Ciudad Rodrigo que, a juicio de los promotores de esta propuesta, debía ser sustituido por otro más equitativo y racional. En el contrato de sociedad agrícola que se proponía como sustituto del injusto arrendamiento, el jornal o salario, “es intangible e inviolable, porque el trabajador no es socio del industrial, ni del capitalista, sino que su derecho a la manutención es anterior y superior a todos los demás derechos”.

Por ello, la base preliminar de la escritura del colonato recogería la siguiente cláusula: “*Ante todo y sobre todo el colono percibirá un salario de... tanto, que abonará... aunque la finca nada produzca*”. Atendiendo al jornal o salario, éste se puede subdividir en mínimo: *ratione laboris*, y complementario: *ratione operis*. Mientras el primero debe concertarse y pagarse independientemente de toda ganancia o pérdida en la explotación agrícola, el segundo debe pagarse en forma de tanto por ciento de participación en las utilidades, sin responsabilidad alguna en las pérdidas.

Si el rentero tiene derecho al justo salario conforme a las legítimas exigencias sociales en cuanto a vestido, descanso, honesta recreación, cumplimiento de deberes religiosos y sociales etc., en suma, a lo que sea suficiente para atender las necesidades de la vida, que evidentemente variarán con las circunstancias de lugar y tiempo, es también un derecho objetivo que el jornal ha de abonarse separadamente a cada uno de los hijos que trabajan en el campo, como hacen los renteros con sus criados y jornaleros, abonándoles la soldada concertada, de modo que la cláusula segunda de la escritura vendría redactada del siguiente modo: “Al colono y a cada uno de los individuos de su familia que trabajan en la finca se les señala el jornal diario o salario anual de... tantas pesetas, que se ha juzgado necesario y suficiente para conservar su vida personal y social”.

Del mismo modo es injusto y lesivo para el patrono fijar como salario del trabajador “*ratione operis*” la diferencia entre la materia en bruto y la materia trabajada, o sea, toda la riqueza producida por el trabajo del obrero con capital del amo, porque amo y trabajador tienen derecho a participar de

misma se ha de ajustar el jornal, no sólo en lo que respecta al momento del pago, independientemente del término y cuantía del beneficio que consiga el patrono o empresa, sino también del cuánto se debe abonar al operario o colono, calificándose como “enormidad” que el contrato del colono haga depender “todo” el salario de los riesgos del cielo y de la tierra, ya que la ley de justicia natural conmutativa impone un salario suficiente para mantener la vida del trabajador sobrio y morigerado, según palabras del Papa León XIII.

las utilidades y riqueza producida. La ley de la oferta y demanda no puede ser la única que regule este ámbito retributivo, aunque dentro de ciertos límites, máximo y mínimo, puede admitirse como norma general para fijar su alcance. El mejor sistema no será el basado en el precio corriente, porque depende de quién lo fije o cómo se fije, mientras que sería más justo el de la participación en los beneficios, con un tanto por ciento en los beneficios de la empresa, sin que en ningún caso tenga el obrero que responder de las pérdidas. Este modo de fijar el salario *ratione operis* fomenta la aplicación del obrero, el deseo de ilustrarse y su laboriosidad, además de favorecer al dueño y crear una mutua confianza por el mutuo interés y prosperidad que obtienen.

El rentero o colono no es un simple trabajador, jornalero o criado de labor que trabaja bajo la dirección del amo, sino que es el único director de la industria agrícola o jefe de la explotación, por lo cual es un verdadero socio industrial que tiene derecho a percibir, por este concepto, un sueldo razonable y participación prudente en las utilidades líquidas de la empresa, sin participar en cualquier caso de pérdidas y riesgos. En consecuencia, la base tercera de la escritura impondrá como cláusula: "El colono, como industrial, devengará el correspondiente sueldo o el tanto por ciento de las ganancias de la finca".

Por último, el colono, con mucho riesgo y grandes sacrificios, aporta el capital de la explotación, sin cuyo concurso la finca quedaría estéril e inactiva. En consecuencia, el rentero debe tener derechos y deberes como capitalista en proporción al capital aportado, de modo que, una vez pagado al colono su salario como trabajador, aunque no haya ganancias; y si hay beneficio, el correspondiente *ratione operis*, así como el industrial si hubo rendimientos, se debe referir en la escritura, como en todo contrato de sociedad: "Las ganancias líquidas se repartirán proporcionalmente al capital, y las pérdidas serán directamente proporcionales al capital e inversamente proporcionales al riesgo".

Cumplidos estos requisitos, indispensables en cualquier negociación de este tipo, ya se puede concertar el verdadero contrato de sociedad agrícola, a la luz de los siguientes datos:

1º. El propietario aporta un capital equivalente aproximadamente a la tercera parte del valor total de la finca, libre de todo riesgo, ya que es este porcentaje el que, conforme a los conocimientos del agro, permite el sistema rotatorio de cultivos para el conveniente proceso de descanso del terreno en la producción.

2º. El colono aporta en ganados, semillas, abonos, etc. otro capital, en el cual debe justipreciarse no solamente su valor, sino también el riesgo de perderse, por eventos no previstos o, aunque previsibles, inevitables, a diferencia del simple terreno.

3º. El colono dirige la explotación agrícola, teniendo por lo tanto derecho al beneficio industrial correspondiente, sin responder de las pérdidas.

La redacción normativa de esta figura contractual descrita sería la siguiente:

"Base previa: Independientemente de toda ganancia o pérdida, debe señalarse al colono y a los individuos de su casa que trabajan en la finca, el jornal o salario mínimo, es decir, estrictamente necesario para su manutención y necesidades conforme a su clase y dignidad.

Cláusula 1ª. Tanto porque así es de justicia, como para fomentar la laboriosidad del colono, debe asignársele en concepto de jornal complementario, un tanto por ciento de participación en las ganancias, si las hay.

Cláusula 2ª. En concepto de beneficio industrial, percibirá el colono otro tanto por ciento de participación en las utilidades, sin responder de las pérdidas.

Cláusula 3ª. Las ganancias o pérdidas remanentes se repartirán proporcionalmente al capital de cada uno, teniendo en cuenta el mayor riesgo del capital del colono".

Con este enfoque se trataba de poner fin a la irritante desigualdad entre el hombre propietario y el hombre colono, para que no siempre ganara el primero y perdiera el segundo, armonizando los intereses de ambos. Jurídicamente se sustituiría el contrato tradicional de arrendamiento, aplicado en la comarca mirobrigense con las cláusulas exorbitantes que hemos referido, por otro régimen contractual más racional, equitativo y humano, compatibilizando los derechos y deberes de la propiedad privada con los del nobilísimo trabajo humano, los beneficios del propietario de la finca rústica con los beneficios del industrial que la explota, los intereses del capitalista-terratiente, con los intereses del que también aporta capital y que actúa como colono. De esta manera se eliminaría el abismo que separaba propietarios y colonos, así como la lucha permanente entre los derechos de uno y otro, dando paso la agricultura tradicional a un nuevo enfoque de mayor porvenir.

Uno de los mayores obstáculos para la resistencia de los propietarios a formar una sociedad de pérdidas y ganancias con sus colonos para la explo-

tación de sus fincas venía de la falta de competencia profesional, desde el momento en el cual el labrador no parecía tener más objetivo que arar, abonar, segar, trillar etc. de la misma manera y con las mismas deficiencias con que lo hicieron sus abuelos, sin buscar una mejor preparación, de donde dimanaba uno de los mayores inconvenientes con que tropezaría en la práctica el contrato de sociedad agrícola: la ignorancia de la persona que alquila el inmueble.

A pesar de esta constatación, dada la necesidad de introducir el nuevo régimen contractual para el legítimo progreso de la explotación agraria, sustituyendo los funestos contratos de arrendamiento por el de sociedad, ha de tenerse en cuenta que el colono, ignorante cuando es socio del propietario, también lo es cuando se configura como rentero, con la circunstancia agravante de que la *locatio-conductio* contribuye a fomentar o, al menos, a mantener *in statu quo* su falta de conocimiento, mientras que el de sociedad es un estímulo y aguijón que le impulsa a instruirse y perfeccionarse en su profesión.

El rentero, para serlo correctamente, basta con que pague bien la *merces*, pues nadie le exige más; si por su ignorancia se arruina, el dueño no padece, con tal que no deje de percibir la renta. Por el contrario, si hay comunidad de pérdidas y ganancias, el *dominus fundi*, para asegurarse el buen éxito de la empresa, no arrendará su terreno al primero que se lo solicite, ni al más solvente o riguroso en el pago de la *merces*, sino al más entendido e ilustrado, que presente mayores garantías de acierto en la explotación, con lo cual introduce un nuevo elemento en la toma de decisiones para el arrendamiento, al mismo tiempo que se involucraría constantemente en la rentabilidad de la finca, informando e ilustrando al que la explotaba, siendo un excelente medio de progreso.

De este modo se articularía un ámbito contractual ajustado a la recta razón, sumamente equitativo, imparcial y de trasfondo cristiano. Si el contrato de arrendamiento se hace atropellando todas las leyes de la justicia y de la caridad cristiana redundaría directamente en la ruina de los implicados en la explotación, colonos o renteros; en cambio, si se ajusta a los dictámenes de la moral y de la recta razón, sin que pueda ser calificado como leonino y descabellado, fijando una renta que no se refiera al tanto por ciento del valor nominal de la dehesa, sino del valor real explotable, que viene a ser una tercera parte la labor, mientras que pastos y bellota es por toda la dehesa cada año, así como asumiendo una notoria rebaja en la ganancia por no asumir riesgos de su capital empleado ni de la industria, la *merces* que-

daría irrisoria, provocando su sustitución por otro tipo de contrato consensual, más moderno y operativo³⁶.

CONSIDERACIONES FINALES

Examinada la legislación especial vigente en materia de arrendamientos rústicos debemos constatar la gran anticipación de algunas ideas avanzadas por el semanario mirobrigense a principios del siglo XX, plenamente concordes con normas aprobadas en el reciente período democrático hispano³⁷.

Destacaremos tres puntos concretos:

1. La renta sigue siendo un elemento esencial del contrato, pero para salvaguardar un mínimo de utilidades que garantice la supervivencia del arrendatario, cuyo concepto generaría en el proyecto mirobrigense la reiterada exigencia de un salario mínimo digno, del que sería responsable el amo, al menos en alguna cuantía, hoy parcialmente cubierto con otras medidas adoptadas por los poderes públicos, el art. 36 de la LAR 83/1980, de 31 de diciembre, y el art. 16 de la vigente LAR 49/2003, de 23 de noviembre, establecen el derecho del arrendatario a asegurar la producción contra riesgos ordinariamente asegurables y el arrendador tiene derecho a compelérle a que lo haga. "En ambos supuestos, el arrendatario puede repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que 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 total asegurada".

2. En cuanto a la exoneración de la renta por caso fortuito y fuerza mayor, se admite tal situación en el art. 44 de la ley 83/1980, tratándose de

³⁶ La regulación de la aparcería en la ley de 31 de diciembre de 1980, disponía en su art. 102, punto primero: "El contrato de aparcería existe cuando el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria el uso y disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un veinticinco por ciento, como mínimo, del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas, en proporción a sus respectivas aportaciones. El cedente será considerado como cultivador directo", mientras que el punto segundo del mismo precepto fija la presunción a tenor de la cual el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario, salvo pacto en contrario, en cuyo caso se aplicará la legislación correspondiente. Su régimen legal comprendía hasta el art. 121 de dicha ley. Actualmente se reiteran estos preceptos en el art. 28 de la LAR vigente 49/2003, de 26 de noviembre.

³⁷ Ley de 31 de diciembre de 1980, publicada en BOE de 30 de enero de 1981. Dividida en tres títulos, se refiere el primero a los arrendamientos, y el segundo a las aparcerías. Vid. PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil*, t. II. Vol. II, 2ª ed. rev. y ampl. *Contratos en particular*, Barcelona 1982, pp. 314-345.

riesgos ordinariamente no asegurables, siempre que se perdieren, antes de terminar las operaciones de recolección, más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca, y además se previene la reducción de la renta en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, en la proposición segunda de dicho artículo.

3. El art. 52 de la LAR de 1980 establecía que las obras y reparaciones necesarias para el aprovechamiento y explotación a que está destinada la finca corresponden al arrendador, por la propia razón del contrato, aunque no está obligado a reparar los daños no indemnizables, debidos a fuerza mayor, cuando su coste sea superior a una anualidad. Por lo mismo, el art. 53 concedía al arrendatario la opción entre rescindir el contrato o continuar con una reducción proporcional de la renta. Este régimen legal se reitera en el art. 18 de la LAR vigente.

Otras facultades del rentero en este ámbito vienen en el art. 54 de la LAR de 1980, cuando el dueño no hace esas obras, ya que entonces puede obtener una reducción de la renta, proporcional a la productividad de la finca, o realizarlas por su cuenta y reintegrarse mediante compensación de las rentas pendientes, sin perjuicio de reclamar la indemnización de daños y perjuicios.

Además de regular las mejoras útiles y sociales, con facultad para el colono de retirarlas si la finca no sufre deterioro o exigir una compensación, en cuyo caso el amo puede optar entre abonar el mayor valor producido por las mejoras o el coste actual de su realización para las que subsisten y en la forma que se encuentran, la ley prohíbe expresamente que en el contrato se pacte que el dueño pueda recuperar la finca arrendada con sus mejoras sin indemnización o que se modifiquen los derechos concedidos al arrendatario en materia de mejoras, conforme al art. 63 de la LAR de 1980.

