

PRÓLOGO

A veces he pensado que el "prologuista" de una monografía que plasme la culminación de un trabajo realizado "a uso de buen investigador" debería empezar jurando o prometiendo —sobre el Digesto— que no se encontrará exageración en el «escrito antepuesto al cuerpo de la obra» y que lo extiende, precisamente, porque no se trata de «un libro de cualquier clase». Lo cual no quiere decir que no deba insistirse en —o limitarse a resaltar— los valores más positivos de la obra y las mejores cualidades de su autor. En el prólogo caben, por supuesto, unos y otras. Además, y todavía honestamente, es obligado dar a conocer lo que representa la labor del investigador "prologado" en el contexto de la Universidad a la que, en su caso, pertenece.

Tratándose del Dr. KARRERA EGIALDE estoy absolutamente convencido de que debe empezarse poniendo de relieve su alto valor "institucional", esto es, lo que —gracias a su abnegado y metódico trabajo diario— ha acabado por representar, ante todo, para el Departamento de Derecho Civil y, por consecuencia, también para la Facultad de Derecho de San Sebastián y la Universidad del País Vasco. En efecto, Mikel M. KARRERA es uno de los primeros beneficiarios de la enseñanza en euskara del Derecho civil en la Facultad donostiarra —lo que es de agradecer personalmente al compromiso incondicional y entusiasta del profesor GOÑI ZABALA— y ha resultado ser el primero —dentro del Departamento de Derecho Civil— que ha alcanzado el grado de Doctor, no obstante la intensidad de su compromiso con la enseñanza bilingüe. A quien conozca la Universidad del País Vasco y las dificultades que han de sortear nuestros jóvenes profesores bilingües, le parecerá obvio que constituye verdadera "hazaña" mantener, día a día y curso a curso, un buen nivel de la docencia en la Licenciatura y conseguir el ritmo y concentración que exige la confección de una Tesis doctoral. Con todo, me siento en la obligación de aseverar que el logro no ha sido casual: quienes conocíamos el talante

docente e investigador del autor teníamos la seguridad de que completaría la andadura. Zorionak, Mikel!

Debo advertir, sin demora, que lo hasta aquí dicho no busca la “disculpa” de unas hipotéticas carencias de la monografía que se presenta. Al contrario, como el lector podrá comprobar, la investigación del Dr. KARRERA EGIALDE, defendida como Tesis doctoral en la Universidad del País Vasco el pasado día 30 de enero de 1998, versa sobre un tema de interés, está construida “a conciencia” y es lógico que el Tribunal le reconociera la máxima calificación de “apto cum laude” por unanimidad. Calificación tanto más apreciable cuanto que concurrieron a suscribirla los Catedráticos de Derecho civil Dr. D. Lluís Puig i Ferriol, Dra. Dña. María del Carmen Gómez Laplaza, Dr. D. Carlos Vattier Fuenzalida, Dr. D. José Antonio Cobacho Gómez y Dr. D. José Javier Hualde Sánchez.

El tema seleccionado —Los arrendamientos rústicos históricos— presentaba el aliciente de contar con un nuevo trato legislativo en el momento en que la investigación se inicia —Ley 1/1992, de 10 de febrero— y permitía albergar la esperanza de culminar la investigación dentro del horizonte temporal que se había elegido para que pasara a ser definitivamente “historia” el supuesto arrendamiento objeto de estudio —31 de diciembre de 1997—. Tampoco en esto nos defraudó el todavía doctorando: la Tesis quedó depositada justamente en la primera quincena de diciembre de 1997.

La primera acotación del tema se resuelve, por tanto, a través de la selección de un círculo específico de supuestos —“históricos”— dentro de un ámbito ya de por sí especial —“arrendamiento rústico”—. Ahora bien, para no abarcar tanto que la investigación hubiera de reducirse a lo superficial, era forzoso orillar otro enfoque asimismo interesante, esto es, la eventual competencia autonómica al amparo del art. 149.1.8.^a CE y la correspondiente asunción estatutaria —que ya habían hecho efectiva Galicia y Valencia— en orden a la regulación de los propios “arrendamientos históricos”. Pero, queriendo “dar vida” al estudio y hacerlo especialmente valioso para el País Vasco, la reflexión debería arrancar de la propia realidad guipuzcoana —especialmente rica en esta problemática— y detenerse en la aplicación jurisprudencial de la Ley estudiada (LARH) —sentencias que con la mayor frecuencia resuelven “casos vascos”.

Acotado de esta forma el objeto de estudio, huelga cualquier justificación de una pausada inmersión histórica como la que se realiza en la Primera Parte de la obra. No se trata (sólo) de proyectar la investigación hasta las vísperas de la Codificación, porque entonces, en el mejor de los casos —sin otros requisitos, como el “cultivo personal” o la exigua renta: art. 1.1.º, b) y c), LARH—, hay que datar el nacimiento de la institución que se estudia —“históricos” son, ante todo, los arrendamientos anteriores al Código: art. 1.1.º, a)—. La honestidad intelectual

del investigador exigía remontarse a las raíces del problema, o lo que es lo mismo: indagar —bien que en el marco próximo y limitado de Guipúzcoa— la línea evolutiva de las relaciones sociales en el medio agrícola, recuperar el tratamiento “formal” —normas vigentes y opiniones doctrinales— y desmenuzar los testimonios que aportan los contratos escritos de arrendamientos rústicos.

Precisamente, dentro de esta parte “propiamente histórica”, pueden encontrarse dos enclaves de la monografía verdaderamente encomiables. Resulta especialmente oportuno y actual el apartado que se dedica a los Proyectos de la Diputación de Guipúzcoa, donde el Dr. KARRERA EGIALDE trae a primer plano los intentos reiterados de aquella institución, en la década de los años veinte, por atajar la “huida del caserío”. Por una parte, tanto el propósito que la “non nata” regulación persigue —que el colono llegue a ser propietario del caserío que explota—, como el camino que se diseña para lograrlo —preferencia adquisitiva y financiación con préstamos ventajosos de la adquisición—, adivinan la solución final que han acabado recibiendo los arrendamientos rústicos históricos. Que dichas propuestas “pioneras” no llegaran al “Diario oficial”, debe imputarse precisamente al carácter netamente tuitivo del arrendatario y, por tanto, ligeramente expropiatorio del titular dominical: la “desconsideración” hacia la propiedad —provocadora de la oposición a la normativa proyectada— se localiza, no tanto en la comprensión de la libertad de disposición que pudiera representar el tanteo y/o retracto del arrendatario, como en la eventualidad de que la transmisión de la propiedad del caserío hubiera de hacerse por precio inferior al de mercado —devaluación que parecía connatural al “peritaje” llamado a resolver la discrepancia de los interesados en el precio de la enajenación—. A punto de acabar el siglo, la historia de aquel fracaso suscita una doble consideración. Es verdad que, aunque tardíamente y mediante normas de ámbito estatal, ha podido resolverse el viejo problema del caserío guipuzcoano en lo que se refiere a la disociación permanente entre titularidad y explotación, posibilitando el acceso a la propiedad. Pero no es menos cierto —y en esto radica la otra consideración— que los mentados Proyectos no sólo ofrecían una salida concreta al problema del arrendamiento tradicional, sino que se habían propuesto, a la vez, aflorar y clarificar el Derecho consuetudinario determinante de la transmisión indivisa del caserío, de modo que el propio Anteproyecto de 1929 —Comisión de Agricultura— tenía la pretensión de tomar el tren del sistema de Apéndices del Código Civil. Al día de hoy, no puede decirse que esta cuestión “sucesoria” se haya resuelto definitivamente y conforme a los principios tradicionales. Si acaso, se halla en vías de solución. En efecto, para dar respuesta al mandato del art. 147 LDCFPV y recogiendo el testigo de antaño, la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa, a través de su Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, ha iniciado la explicitación de los usos y costumbres de referencia, traducidos —por supuesto— a una técnica jurídica que obedezca

al contexto actual y sirva al espíritu de la secular práctica consuetudinaria. ¡Ojalá esta vez pueda completarse el camino!

El otro capítulo que no me resisto a destacar es el relativo a los arrendamientos rústicos guipuzcoanos «en los contratos escritos». Aparte de que es el que asegura que la construcción entera no está “hecha al aire”, el discurso que lo desarrolla constituye, en mi opinión, el mejor certificado de la paciencia y de la habilidad constructiva del Dr. KARRERA EGIALDE. Por una parte, quien ha desempolvado, como ha hecho el autor, los protocolos notariales obrantes en el Archivo Histórico de Oñate y en el General de Guipúzcoa —de Tolosa—, está perfectamente legitimado para desinflar las representaciones fantasiosas que vienen circulando sobre el “espíritu” del arrendamiento rústico guipuzcoano. Cuando uno —y es el caso de Mikel— ha sometido a análisis riguroso «en torno a los ciento cincuenta contratos» —compulsando, a modo de “ficha técnica”, los sujetos, el objeto, la duración, la renta y las otras estipulaciones de interés— y ha tenido la prudencia de conformar el grupo de análisis eligiendo «diferentes escribanos, lugares y fechas», entre finales del siglo XVI y la primera mitad del XX, está en perfectas condiciones para desmentir la pretendida “perpetuidad” del arrendamiento y la igualmente supuesta “cordialidad” de las relaciones entre los interesados. Si el arriendo del caserío se instalara en una relación de “confianza” no habría razón para que la escrituración del contrato hubiera sido tan frecuente y carecería de sentido la justificación explícita de que se otorga la escritura «para que haya claridad en punto a la renta anual y condiciones bajo las que se concede el arriendo sucesivo». Al contrario, como concluye el autor, es la voluntad del propietario, movido la mayoría de la veces «por un afán inversor» y amparado siempre por la libertad de estipulación, la que modela el contenido del contrato y elige al colono; de aquella pende la relación arrendaticia y «se mantiene mientras el arrendatario pague la renta y conserve adecuadamente la finca» —cosa que éste hará para conservar el caserío, instrumento de subsistencia para él y su familia—. Pero si he traído a colación el susodicho capítulo no ha sido exclusivamente para poner de relieve el fundamento y acierto de las conclusiones que se alcanzan. Quería encomiarlo también desde la perspectiva de la agilidad y elegancia del relato. Hay —y no es fácil conseguirla partiendo de la acumulación de datos que han de aflorar sin adulteración— una amenidad en el discurso que, habilidades aparte, sólo puede redondearse a fuerza de trabajo y, si acaso —como cuando se da cuenta de los marcadores temporales del “año agrícola”—, con ayuda del Santoral.

Como es lógico, la agilidad discursiva del Dr. KARRERA EGIALDE no se proyecta exclusivamente sobre la parte “histórica” de la investigación —que en el tema elegido resultaba imprescindible—, sino que se manifiesta asimismo en la Segunda Parte de esta obra, que, como no podía ser de otro modo en la Tesis de un civilista, versa sobre los conflictos jurídicos que han planteado y mantienen abiertos los denominados arrendamientos

rústicos históricos. Constituiría auténtica obviedad adelantar al lector que este tratado del Derecho positivo está diseñado a partir del problema global de los arrendamientos rústicos históricos en el ordenamiento español. No estará de más, empero, subrayar que la monografía, aunque no descuida la perspectiva de la institución que estudia —por eso, reconstruye el concepto actual de “arrendamiento histórico” y reflexiona en torno a su naturaleza jurídica y a los elementos reales, personales y formales que lo integran—, realmente se emplea en el estudio de los instrumentos singulares a cuya operatividad ha confiado el legislador la “liquidación” de los arrendamientos rústicos que él mismo venía prorrogando, esto es, el derecho de acceso a la propiedad —especie de opción legal— a beneficio del arrendatario y el derecho de compensación por abandono cuando el propietario “retraiga” el cultivo o sobrevenga la expropiación forzosa de las fincas arrendadas.

Tampoco sería justo dejar en el olvido las atinadas aseveraciones críticas del autor. En primer lugar, no cabe desconocer que los arrendamientos rústicos problemáticos devinieron “históricos” justamente por culpa del legislador, que cifró la protección del arrendatario en prórrogas sucesivas. Piénsese, además, que el tratamiento de dichos arrendamientos rústicos se ha perfilado al margen, por completo, de los principios rectores de la política legislativa agraria moderna: la solución finalmente pergeñada prescinde de consideraciones relativas a la viabilidad económica de las estructuras agrarias que han resultado favorecidas, por lo que resulta ajena a la cualificación profesional del arrendatario, no concede trascendencia alguna ni al uso racional de los recursos naturales ni a la contribución al mantenimiento del equilibrio ecológico y desconoce, en fin, el hecho de que la producción estuviera dirigida al mercado agroalimentario y alcanzara la calidad que demanda la seguridad de los consumidores. En realidad, el legislador se proponía acabar con el problema —es, como dice el autor, una «ley de punto final»— y ha puesto dos cargas de profundidad para dinamitar el arrendamiento histórico y reunificar definitivamente la titularidad de las tierras, en cabeza del propio arrendatario (acceso a la propiedad) o en la del propietario (supuesto que se llegue a la “compensación por abandono” de aquél). Con todo, la naturaleza eminentemente social del problema ha forzado una “tercera vía” de carácter temporizador, con el diseño alternativo de un nuevo “arrendamiento doméstico” o “de casa con huerto”.

Así que, contra lo que pudiera pensarse a partir del dato escueto de la fecha de “caducidad” señalada genéricamente por el legislador para los arrendamientos históricos —31 de diciembre de 1997—, la complejidad de la institución en vías de liquidación puede ocasionar aún enjundiosos problemas jurídicos. Por vía de ejemplo, piénsese que, en las hipótesis de acceso a la propiedad, los nuevos propietarios estarán sujetos a las limitaciones dispositivas que establece el art. 84 LAR (el adquirente no puede enajenar, arrendar o ceder en aparcería la finca adquirida hasta

que transcurran seis años) y cuya infracción activa la facultad del “transmitedente” de recuperar la propiedad libre del arrendamiento originario y con la resolución de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuada; aparte de que tienen asumida asimismo y por igual plazo la obligación legal de cultivo personal (art. 2.4 LARH). El propio concepto cultivador personal sigue siendo problemático incluso desde la perspectiva jurisprudencial: hay sentencias —de este mismo año 1998— que exigen la dedicación exclusiva al cultivo y sentencias que compatibilizan otras actividades mientras no se descuide el cultivo de las fincas.

La proyección hacia el futuro es más evidente en lo que hace a los arrendamientos en los que no se haya elegido el camino del acceso a la propiedad. En éstos, hay que considerar la alternativa —que se ofrece a los arrendatarios— de contentarse con la realización de la “plusvalía familiar” en la que consiste la denominada compensación por abandono, permaneciendo en el disfrute de las fincas arrendadas hasta que no se materialice aquélla; el supuesto “contemporizador”, que se ha puesto a disposición del cultivador personal que a la entrada en vigor de la LARH (11 de febrero de 1992) tuviese cumplidos cincuenta y cinco años, de manera que los arrendamientos titularizados por dichas personas pueden extender su vigencia hasta el 11 de febrero de 2002 (si cumplió los cincuenta y cinco años el 11 de febrero de 1992); y, por último, el peculiar arrendamiento “de consolación” (art. 4.3 LARH), sobre la casa de labor y un máximo de una hectárea de terreno, que se reconoce en cabeza del arrendatario, hasta su fallecimiento y el de su cónyuge conviviente.

En el capítulo de agradecimiento a quienes han contribuido, cada cual a su modo, a que la obra que se prologa saliera de la imprenta, debe mencionarse, ante todo, a la editorial jurídica que inicialmente convino en publicarla (hoy personalizada en D. Juan José Pons). Pero debe asimismo explicitarse el apoyo financiero que han decidido comprometer en la edición, conforme a sus posibilidades, la Diputación Foral de Guipúzcoa, gracias a la gestión del Diputado de Agricultura y Medio Ambiente, Ilmo. Sr. D. Iñaki Txueka, y el Vicerrectorado del Campus de Guipúzcoa de la Universidad del País Vasco que, para los efectos, identificaré con la persona del Vicerrector, Ilmo. Sr. D. José Luis de la Cuesta Arzamendi. Sobra decir que cada una de las entidades “impulsoras” cuentan con nuestro reconocimiento, como si la publicación se debiera a su exclusivo esfuerzo.

Donostia-San Sebastián, a 21 de diciembre de 1998.

Jacinto GIL RODRÍGUEZ

Catedrático de Derecho Civil