



FUNDACIÓN CENTRO
DE ESTUDIOS HISTÓRICOS
E INVESTIGACIONES LOCALES
REGIÓN DE MURCIA

LOS TERRAJES DEL ALTIPLANO DE MURCIA: PASADO, PRESENTE Y FUTURO

Discurso de Ingreso en el Comité Científico de la
Fundación Centro de Estudios Históricos e Investigaciones
Locales de la Región de Murcia

Juan Roca Guillamón
Catedrático de Derecho Civil

**Contestación al discurso de ingreso del Dr. Juan Roca Guillamón
como miembro del Comité Científico del Centro de Estudios
Históricos e Investigaciones Locales de la Región de Murcia**

Antonio Montoro Fraguas
Excmo. Sr. Rector Magnífico
Excmo. Sr. Presidente de la Fundación y del Comité Científico
Autoridades Académicas
Miembros de la Junta de Patronato y del Comité Científico
del Centro de Estudios Históricos

Edita: Centro de Estudios Históricos e Investigaciones Locales de la Región de Murcia.

D.L.: MU XXXX-2011

Imprime: Compobell s.l.

Juan Roca Guillamón
Catedrático de Derecho Civil

Los terrajes del Altiplano de Murcia: pasado, presente y futuro

Discurso de Ingreso en el Comité Científico de la
Fundación Centro de Estudios Históricos e Investigaciones
Locales de la Región de Murcia

SUMARIO:

- I. Delimitación conceptual de los llamados terrajes.
- II. El terraje-aparcería.
- III. El terraje como forma censal o terraje- censo.
- IV. El censo a primeras cepas o *rabassa morta*.
- V. Breve reseña histórica y unificación legal de la figura.
- VI. Naturaleza jurídica de la *rabassa morta* o censo a primeras cepas.
- VII. Las posibles situaciones de los terrajes a partir de la LAR de 1980.
 - A) Terrajes en vigor.
 - B) Terrajes con término expirado y en situación de prórroga.

Excmas. e Ilmas. autoridades académicas,
Señoras y señores:

El honor que me concede esta Corporación de incorporarme al grupo de ilustres y doctos estudiosos que la integran me depara, a la par que una enorme satisfacción, la sensación de una gran responsabilidad, y ésta por un doble motivo: primero, por no estar yo seguro de mis méritos y cualificación para ello; y segundo, porque no me resulta fácil asumir que vengo a ocupar la vacante que durante años correspondió a un historiador jurídico de la talla de D. Joaquín Cerdá Ruiz-Funes, de quien todavía alcancé la suerte de ser alumno de doctorado antes de su traslado a la Universidad de Barcelona.

Era D. Joaquín persona que pasaba por ser austera de costumbres, de gesto un tanto huidizo y extremadamente riguroso en lo profesional. Socialmente comprometido, como correspondía a la tradición familiar, cuya máximo referente fue su tío Mariano Ruiz-Funes, ilustre penalista y Ministro de la República.

Mantenia sin embargo D. Joaquín una relación recíprocamente respetuosa con el Rector Batlle, de quien discrepaba en lo político pero no tanto en otras cosas. Yo, que estaba en medio de ambos (D. Manuel era mi director de tesis y de alguna manera mi “abuelo” académico, pues fue el maestro de mi padre y directamente también el mío desde 1971 hasta su fallecimiento) pude percibir esa sensación de distancia ideológica, sin embargo trufada de caballeroso e incluso afectuoso trato, como corresponde a los dos auténticos señores que ambos eran.

Temerario y vano intento por mi parte, pues, el de tratar de seguir los pasos a un maestro de la historiografía jurídica de la talla de Cerdá.

No obstante, este compromiso me brinda la oportunidad de volver a reflexionar, más de veinte años después, sobre una cuestión jurídicamente controvertida, de notable relevancia económica y de añadidura, con algún interés histórico. Me refiero a la figura del llamado terraje, como forma de explotación de la tierra para el cultivo de la vid en la comarca de Jumilla y Yecla, o Altiplano de nuestra región de Murcia. Espero así, al haber elegido este tema, cumplir con el objetivo de no dispersar vuestra atención con excesivos tecnicismos y aportar algunos datos, desde la perspectiva histórica, de una institución que, no por tradicional y extendida, es suficientemente conocida.

Mi primer contacto con el terraje fue con ocasión de un dictamen elaborado en 1989 a petición de la Asamblea Regional de Murcia ante la incertidumbre generada entre los agricultores jumillanos como consecuencia de los cambios introducidos en el ordenamiento jurídico estatal por la reforma de la legislación de arrendamientos rústicos. Enseguida percibí que la incertidumbre procedía de las propias dudas que sobre la naturaleza jurídica de los terrajes existía, incluso entre los profesionales del Derecho con más experiencia en la zona.

I. Delimitación conceptual de los llamados terrajes.

La distribución de la propiedad de la tierra en la comarca del Altiplano de Jumilla – Yecla no ha ofrecido a lo largo del siglo XX un perfil uniforme en ambos municipios, ya que mientras en Yecla la explotación directa representa alrededor de un 70 % del total de superficie cultivable, en Jumilla el porcentaje es bastante inferior, ofreciéndose como nota destacada el recurso a fórmulas censales para el cultivo del olivar y sobre todo del viñedo, de naturaleza peculiar respecto del restante panorama agrícola de la Región¹. Entre estas formas de explotación se ha encontrado tradicionalmente, como práctica más extendida, la cesión del suelo para plantación de viñas, conocida en la zona como “terraje”, utilizando una denominación que en este caso resulta equívoca, aunque desde luego no sea casual, sino que como se verá, obedece a ciertas razones, yo creo

¹ Enciclopedia Universal ESPASA, LX

que bien identificadas. Así se sigue del hecho de que en Tarragona se use el mismo vocablo *terratge* para designar lo que en otras provincias catalanas han sido variedades censales de diversa denominación, como *rabassa morta*, y en algunas provincias censos “a primeras cepas”.

Hay que resaltar el confusionismo que puede generar la utilización del vocablo terraje para designar en Jumilla a una particular forma de explotación de la tierra que en absoluto coincide en cuanto a su naturaleza jurídica con lo que la misma palabra terraje significa en otras comarcas y regiones, donde más bien se refiere a una modalidad de aparcería, y en consecuencia sometida a las normas sobre la misma de la legislación de arrendamientos rústicos. Por contra en el Altiplano de Murcia el terraje ha sido, por lo común, un censo expresamente sometido al régimen del artículo 1656 del Código Civil, lo que no excluye que a veces se trate también de una aparcería o de un simple contrato de arrendamiento parciario de los sometidos a la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 (en lo sucesivo, LAR 1980).

Y es que, en realidad, la palabra terraje no es jurídicamente unívoca, como tampoco lo es en castellano. Así, según el ESPASA² la primera acepción de terraje es la de una de las operaciones del refinado de azúcar; y solo una segunda acepción, coincidente con la palabra terrazgo, tiene la consideración de figura del Derecho consuetudinario, de naturaleza análoga a la aparcería.

Esta pluralidad de acepciones de la palabra terraje tiene una explicación desde el punto de vista etimológico, y sirve para aclarar cual sea el dato común que se observa tanto en una como en otra fórmula jurídica de explotación: en ambos casos se trata de poner valor tierras sin roturar.

En efecto, etimológicamente terraje y terrazgo son palabras que COROMINAS³ considera derivadas del árabe *tarrâha*, cuyo sentido fundamental es “lo que se echa encima de algo”. Y por su parte, LABERNIA⁴ ofrece como primer significado de *terratge* el de “trozo de tierra sin cultivar”; mientras que SIERRA POMARES lo describe como “pedazo de tierra susceptible de

2 COROMINAS, “Diccionario...” s.v. terraja, T. RI-X, 472

3 LABERNIA, Pere, Diccionari de la llengua catalana, 1849, T. II

4 SIERRA POMARES, s.v. “terraje” Enciclopedia Jurídica Española, SEIX, XXII, 617

plantación y siembra”.

Tales precisiones lingüísticas vienen a corroborar la idea de que el terraje fue originariamente una variedad de contrato agrario, utilizada como medio de poner en producción tierras incultas, de manera que se trataba de compensar la dureza de las condiciones físicas de la finca, por su apartamiento geográfico, poca calidad, factores meteorológicos o necesidad de roturación, ofreciendo al colono una mayor participación en los productos que consiguiera cultivar frente a la aparcería practicada en tierras más fértiles y por ello cultivables con menor grado de dificultad y mayor provecho, donde la participación en los frutos al cincuenta por ciento es lo usual como ocurre en las llamadas “medias”. Nótese que en todo caso se sugiere con esta expresión la labor *ad meliorandum*, que exige la puesta en valor de los terrenos como paso previo a su explotación agrícola.

En conclusión, cuando se habla de terraje tanto podemos estar en presencia:

a) de una aparcería;

b) alternativamente, ante una situación jurídica- real, por lo demás bien conocida, denominada genéricamente “contrato de cesión de suelo para el cultivo de especies arbóreas no forestales” como en su momento la denominó el artículo 4 LAR 1980.

c) O, por último, tratándose de cultivo de vid, ante un censo de los llamados “a primeras cepas” versión castellana de la *rabassa morta*; figuras todas ellas expresamente sometidas al artículo 1656 del Código Civil, y por tanto de naturaleza análoga a la enfiteusis, de la que se diferencian solo por su limitación a un máximo de cincuenta años, en defecto de pacto, y en no ser posible su redención. Pero, y esto es lo que ahora importa, en ningún caso de naturaleza personal, y por ende, ni arrendamiento ni aparcería, como más adelante intentaré demostrar.

Me parece, en consecuencia, preciso estudiar por separado ambas figuras, a las que con propiedad podemos llamar “terraje-aparcería” y “terraje-censo”, habida cuenta que de las dos clases pueden existir, junto con enfiteusis puras, en la comarca del Altiplano. Pero vaya por delante que según los datos disponibles, la mayoría de las situaciones existentes, y desde luego las más problemáticas, pertenecen al segundo grupo, es decir, al terraje-censo.

II. El terraje-aparcería

La expresión terraje o terrazgo (en catalán *terratge*), designa en numerosas comarcas y regiones españolas, entre ellas la de Murcia, distintas modalidades de aparcería agrícola que presentan como nota común la de diferir de las llamadas “medias” por la distinta participación que al dueño de la tierra se asigna respecto de los productos obtenidos por el cultivador o aparcerero. Esta proporción es variable, pero en todo caso no inferior al cincuenta por ciento. Y también por diferir de la modalidad conocida como “tercias”, en la que el mayor beneficio es precisamente para el dueño.

Así, generalmente, en el terraje la parte alícuota de los frutos obtenidos por el labrador que se asigna al dueño de la tierra, varía según las comarcas, en atención al tipo de cultivo y también a los convenios que en orden a los gastos de producción pudieran haber concluido las partes. Por lo común, dicha participación suele fijarse de entre una parte de cada cuatro a una de cada seis, aunque puede ser inicialmente aún menor, e ir incrementándose al compás de la producción.

Cuando se trata de tierras sin roturar, es también común establecer un periodo de carencia –en otros tiempos, frecuentemente de hasta cinco años– y luego una participación creciente en los rendimientos.

Con las variantes que el uso pueda imponer en concretas comarcas o localidades, las notas anteriormente descritas son comunes a las aparcerías que con el nombre de terraje se han venido practicando en amplias zonas del territorio español. Así, en Huesca o Lérida, donde el cultivo “a la parte” se llama *terratge*; o el terrazgo extremeño, como se llama a la aparcería de tierra de sembradío, cuya renta, en grano o especie –como en muchas zonas de Levante– se denomina precisamente terraje⁵.

Fácilmente se advierte que estos terrajes no pasan de ser variedades regionales de aparcería rústica, cuya común denominación se justifica en atención al sentido etimológico de la palabra –terraje– utilizada para aquellos contratos parciarios recayentes sobre tierras incultas para ser roturadas y puestas en producción.

5 CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario de Derecho usual*, 1954, III

Por lo que a la Región de Murcia concierne, el terraje – aparcería se ha practicado con preferencia a las “medias” en el campo y sobre todo para el cereal, a semejanza de otras regiones, dado que el cultivo de secano es siempre menos rentable que el de regadío, y el terraje permite al aparcerero una mayor participación en los beneficios obtenidos por su trabajo.

Según RUIZ-FUNES⁶, el terraje se daba con dicha denominación en Alguazas, Calasparra, Puebla del Río, Pliego, Blanca, Fortuna y Cieza, variando de entre cuatro y seis partes, una para el dueño, la participación de éste en los rendimientos, según se tratara o no de tierras en blanco. Igual en Jumilla y Yecla, aunque aquí como se ha apuntado, el terraje, cuando de viñas se trata, se configuraba con una naturaleza distinta. La tradición ha hecho mantener todavía hoy la palabra terraje respecto de aparcerías recayentes sobre terrenos sin roturar, por requerir una labor de aterrazamiento que los modernos medios mecánicos facilitan, aunque son económicamente gravosos al exigir un desembolso inicial que supone un esfuerzo añadido al que normalmente debería hacer. Pero sobre todo se ha conservado la denominación para referirse al pago de la parte alícuota de los frutos que corresponde al dueño de la tierra en las aparcerías. Así, “pagar un terraje”, o “tener derecho a un terraje” son o han sido hasta tiempos recientes, expresiones frecuentes en relación con los contratos de esta clase. Por lo demás, es evidente la decadencia actual del terraje, como la de otras variedades regionales de aparcería de las llamadas a mejorar o transformar (*mampostería* en Asturias; *terratges*, *bohiges* y *eixarmadas* en Cataluña; las *medias al partir* o *al vender*, con *postura de villas u olivar*, de Jaén y otros muchos lugares, etc.) aunque se conserve la terminología, por las mayores ventajas económicas y de agilidad que el arrendamiento, reporta con su pago de la renta en metálico,

Tras la LAR 1980, seguramente bastantes de los terrajes subsistentes alcanzaron la consideración legal de arrendamientos parciarios. Sin embargo esta figura del arrendamiento parciario creada por el artículo 101 de dicha

6 BREGLIA, “Questioni controverse in tema di contratto parziario”, *Riv.Diritto Commerciale*, 1922, 494 ss; CARROZZA, s.v. “mezzadria”, en *Enciclopedia del Diritto*, XXV. En España, LUNA SERRANO, en La-cruz Berdejo y otros, *Elementos de Derecho Civil*, II, 3^o, 1986 430 ss, especialmente notas 2 y 3)

norma, fue posteriormente suprimida por la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 (Ley 49/ 2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en adelante, LAR 2003), y no recuperada por la modificación de esta, tras el cambio de gobierno, realizada por la Ley 26/ 2005, de 30 de noviembre (LAR 2005). Ello, naturalmente, con tal de que se cumpliera el presupuesto legal de tratarse de una aparcería con una aportación de maquinaria o capital por el dueño inferior al 25 % del valor de la explotación o limitada a la sola aportación de la tierra como exigía la Disposición Transitoria 1ª LAR 1980). Es decir, en todos aquellos casos en los que, en puridad, la aparcería no debe ser considerada como tal, sino como mero arrendamiento con precio consistente en parte alícuota de los frutos. La razón no es otra que la de que si el dueño no arriesga nada, limitándose a participar en las ganancias que genera el esfuerzo exclusivo del cultivador, falta la base asociativa que la doctrina⁷ exige a los contratos parciarios.

En la hipótesis contemplada, los terrajes con consideración legal de arrendamiento parciario pudieron ser transformados en arrendamiento ordinario (es decir, en arrendamiento rústico sujeto a la legislación especial), según el art.101. 6. LAR 1980, a petición de alguna de las partes dentro de los dos meses anteriores al comienzo del nuevo año agrícola, con fijación de la renta en metálico, que será la usual en el lugar para fincas análogas.

También cabe, por supuesto, que por una simple inercia lingüística se llame terraje a lo que en rigor sea una aparcería en sentido estricto, si se cumplieran los requisitos del artículo 102.1 LAR 1980 o, actualmente, los de, en ese punto vigente, artículo 28 LAR 2003⁸. En su caso, la operación de “terrajear”, parece que encontraría su amparo en el artículo 106 LAR 1980, que antepuso la costumbre a las normas del propio cuerpo legal, de acuerdo

7 LAR 2003: artículo 28. “*Contrato de aparcería*. 1. Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcerero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones. 2. Se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente.”

8 MORALES GIL, *La vid y el vino...*, cit., 55 -57

con una inveterada práctica legislativa que asimismo ha respetado la LAR 2003 (cf. artículo 29).

III. El terraje como forma censal o terraje-censo

Señalábamos antes que el terraje practicado en el Altiplano de Murcia para la plantación de vides no coincide respecto de su naturaleza jurídica con el que hemos denominado terraje-aparcería, practicado en otros lugares del país lo cual no quiere decir, ni mucho menos, que no puedan existir aparcerías en Jumilla y en Yecla, sino que parece probado que la mayor parte de los terrajes jumillanos y yeclanos no son tales aparcerías, sino formas censales, coincidentes con la regulada en el artículo 1656 del Código Civil.

Desde luego eso es lo que resulta de la documentación a la que he podido tener acceso con independencia de la denominación que en algún caso hayan podido dar las partes a los contratos que celebraban. Así, en un contrato-tipo de la casa del Barón del Solar de Espinosa, suscrito en 1918, se le califica de “arrendamiento”, para luego decir que el precio consiste en un “terraje pagadero en frutos” – lo que nos sitúa frente una aparcería – y concluir afirmando que “las partes se atemperan en cuanto a la naturaleza, objeto y cumplimiento del contrato a lo establecido... en el artículo 1656 del Código Civil”, es decir, a la figure conocida como censo “a primeras cepas”, versión castellana de la vieja *rabassa morta* catalana.

Y en otros contratos más modernos (1952), que reproducen literalmente algunas cláusulas del anteriormente citado, se suprime la palabra “arrendamiento” y se habla de “contrato de cesión de suelo para plantación de viñas”, denominándose al propietario del terreno titular del dominio directo, y de nuevo con remisión al artículo 1656 del Código Civil.

Mas, por si esto no fuera suficiente, he tenido acceso también a algún documento privado, suscrito en 1979, con mediación de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, donde se concierta la transmisión por precio de la posición jurídica de titular del dominio útil, consistente en una plantación de viñas, a lo que se califica de “compraventa del uso de un terreno para plantación de vides”.

Igualmente la afirmación de que los terrajes jumillanos, al menos en su mayor parte, son originariamente censos y no aparcerías viene avalada por la trayectoria histórica en la zona de esta forma de cultivo, caracterizada por razón de su objeto: la plantación y cultivo de viñas. Así, MORALES GIL no duda en calificar a esta tradicional forma de explotación como enfiteusis, y concluye afirmando que según el Censo Agrario de España de 1962 hay 29.827 Has. con esta modalidad de tenencia de tierras en el término de Jumilla, citando como origen de la mayor parte de estas tierras la desamortización de bienes de propios, germen de los actuales latifundios, tras ser adquiridas por unas cuantas familias pudientes.

Este incremento de los latifundios y la consiguiente exigencia de mano de obra y capital para la roturación y puesta en cultivo, sigue diciendo MORALES, originó un desarrollo de la tenencia de la tierra en régimen de aparcería y, sobre todo, de enfiteusis. En rigor esta referencia a la enfiteusis debe ser entendida al censo a primeras cepas, que aunque es una variedad de enfiteusis temporal, como veremos, es la figura que recoge el artículo 1656 del Código Civil, al que el propio autor citado, dice que se sujetan estos contratos y no a los artículos 1628 ss que regulan la enfiteusis.

IV. El censo a primeras cepas o *rabassa morta*.

El artículo 1656 del Código Civil regula un tipo especial de explotación de viñedo ordinariamente llamado “censo a primeras cepas” que supuso la incorporación al Derecho común, de una bien conocida figura, típica del Derecho consuetudinario catalán, denominada *rabassa morta*, también muy extendida en el *Midi* francés.

No es que el Derecho castellano o el de otras regiones, como Galicia y Asturias, desconocieran totalmente esa forma de explotación de la tierra –así lo acredita el que se ocupara de ella el Anteproyecto de Código Civil de 1851, de García Goyena (artículo 1563-9^a), que como es sabido, no se caracterizó precisamente por su aproximación a los Derechos forales– sino que lo que hizo el legislador de 1889, a instancias de D. Manuel Alonso Martínez, fue incorporar al Código Civil la regulación que de esta figura habían hecho la tradición y la doctrina catalanas.

Debe destacarse que tal regulación incorpora la característica que distingue a esta figura de la enfiteusis, cual es su temporalidad, ya que su término máximo de duración se fija en 50 años. En realidad, ese término de cincuenta años puesto a la *rabassa morta* y por tanto recogido en el 1656 CC es lo que, al impedir su consideración como enfiteusis, que es una situación jurídico – real esencialmente perpetua, impide también su extinción a favor del cesionario por la vía de la redención. El Código Civil tomó así partido por la opción triunfante en el momento de su promulgación, dentro de la llamada *qüestió rabassaire*.

V. Breve reseña histórica y unificación legal de la figura.

Acaso convenga en este momento traer noticia de la grave convulsión social que supuso a mediados del s. XVIII la confrontación, a menudo violenta, entre latifundistas catalanes o *estabilientes*, y colonos o *rabassaires*, cesionarios del suelo para el cultivo de la vid por el término de la vida de las cepas. Figura que en Tarragona, cuando se pactaba sobre tierras de propiedad particular que había que roturar previamente a la plantación de las viñas, seguía recibiendo el nombre de *terratge*⁹ y duraba la vida de las cepas u otro plazo no inferior a veinte años.

El aludido conflicto tuvo su origen en la pretensión de los *estabilientes* de fijar en cincuenta años la duración máxima del derecho de los *rabassaires*, para así, a su término, recuperar las tierras, o pactar mejores rentas. Mientras que los colonos perseguían la declaración de su derecho como de enfiteusis, para así poder utilizar la facultad de redimir, esencial a dicha carga real, y consolidar ambos dominios, el útil y el directo, lo que en Cataluña se podía impedir al enfiteuta obligándole a una suerte de confesión para reconocer periódicamente el derecho del dueño directo a través de la facultad llamada de “cabrevación” que a este se atribuía, y que subsiste con esta arcaica denominación hasta la Compilación de 1960 (artículo 316)¹⁰.

9 SIERRA POMARES, loc. cit.

10 SAP Barcelona, sec. 11, 321/ 2005, que literalmente dice: “Incumbe al censalista probar la interrupción de la prescripción extintiva, pues el censalista puede prevenirse frente a la acción prescriptiva por medio de la cabrevación, ya reclamando contra recibos del censatario cuando éste le pide el recibo de la pensión que paga ”

Por razones de mera curiosidad histórica acaso interese dedicar una breve atención al origen y significado del acto de cabrevación.

En la Corona de Aragón se denominaba cabrear o *cabreve* al apeo en el sentido de instrumento jurídico que acredita el deslinde de fincas de realengo, situadas en pueblos de señorío o “bailías” que pagaban derechos al real patrimonio. El censalista o dueño directo del suelo entregado en enfiteusis tenía además de los derechos de pensión, laudemio y prelación o retracto (en Cataluña, *fadiga*) el de jurisdicción sobre el censatario o enfiteuta, en cuya virtud podía periódicamente nombrar Juez enfiteuticario y obligarle a un acto de reconocimiento de su derecho de dueño directo o señor eminente, haciéndole confesar que la finca la tenía en enfiteusis y no en propiedad, y por tanto sujeta al pago de las rentas y prestaciones debidas al dueño.

A ese acto de reconocimiento se le llamaba cabrevación, palabra que etimológicamente procede del latín *capibrevatium* porque se tomaba razón del reconocimiento haciéndolo constar de modo breve en sucesivos apartados (*caput breve* y en catalán *capbreu*) otorgados para cada enfiteuta en el *capibrevium*, libro o cuaderno notarial en el que se extendían.

De manera que *capitare* o en catalán *capbrevar* vino a ser sinónimo de confesión o reconocimiento, que es de suponer que al no ser hecha de buen grado por el enfiteuta y conllevar cierto tono peyorativo, de contrariedad o enfado, probablemente hizo que la palabra *capbreu* se generalizara traducándose al castellano con ese mismo sentido que poseen las expresiones “cabreo” y “cabrear”. Por tanto cabreo poco tiene que ver con la palabra cabra, pues esta deriva de *capra*, a su vez del griego *káparos*, chivo, mientras que la palabra catalana “cabreo” deriva de *capbreu*, a su vez de *capit brevium*, confesión o reconocimiento breve, sumario, o procesalmente simple.

Con esa acepción de contrariedad o enfado, la palabra *cabreo* quedó así transferida desde el siglo XIX al lenguaje popular, con un significado distinto al suyo primitivo, de restablecimiento de una situación jurídica olvidada, para referirse al sentimiento emocional de una persona contrariada o enfado, que es lo que es fácil imaginar que sintieran aquellos campesinos o *rabassaires* que quizás cuando ya ni lo esperaban se encontraban con la demanda para que

reconocieran que no eran propietarios de sus tierras y además se les reclamaban ciertos pagos por cargas que acaso ya creían extinguidas, junto con los réditos debidos por los atrasos.

Lo anterior no necesariamente significa que la cabrevación sea un término jurídicamente irrelevante hoy: la SAP Barcelona de 19 de mayo de 2005¹¹ recurre a dicha expresión para referirse a los medios de que el censalista dispone para evitar la prescripción, aun que naturalmente lo hace con un sentido técnicamente distinto al que tenía en otros tiempos.

Conviene asimismo añadir que con el tiempo, el *capbreu* devino en un inventario que, al igual que el amillaramiento, cumplía también una finalidad fiscal. En realidad esa acepción de inventario de la palabra cabreo es quizás la más antigua en castellano pues se utilizaba ya en el s. XII para referirse al inventario de los bienes de realengo y a los de las órdenes nobiliarias (por ejemplo, el “cabreo” de los bienes de la Orden de Malta).

Pero es solo en el primer tercio del s. XIX cuando por razones económicas los nobles y terratenientes apelando a la concepción medieval del dominio dividido, dominante en el momento del repartimiento de las tierras, pretendieron el reconocimiento de sus privilegios y derechos como dueños directos de los terrenos de cultivo– en Cataluña especialmente de la vid– por la relevancia económica alcanzada por una agricultura que sin duda se debía al esfuerzo de los agricultores. Recurrían para ello al acto de la cabrevación, al tiempo que buscaban la limitación de la situación a un plazo de cincuenta años, eliminando la nota de tendencial perpetuidad propia de la enfiteusis, de modo que vencido el derecho del agricultor éste pudiera ser desahuciado o renegociar con él o con otros mejores condiciones para los propietarios.

Aunque los propietarios no consiguieron en principio el proyecto de limitar la duración a cincuenta años, tampoco los *rabassaires* conseguían su vieja aspiración de consolidar su derecho de dominio útil. Las posiciones de unos y otros se radicalizaron, al tiempo que, como no podía ser menos, se generaba una progresiva politización del conflicto, hasta alcanzar los violentos tintes

11 V. RUIZ, Diego, “*Rabassa morta*”: un episodio de la guerra social en Cataluña, 1932.

que en la última década del s. XIX y comienzos del pasado se presentaron en Cataluña, tras el paréntesis de la Primera República que suprimió la *rabassa morta*. Hay que advertir que para entonces el enfrentamiento agrario catalán se había generalizado al resto de los modos de explotación de la tierra, aunque probablemente por su protagonismo anterior se extendió el calificativo de *rabassaire* a todo colono, fuera arrendatario, enfiteuta o aparcerero, y no estrictamente *rabassaire* – cultivador de vid. Conviene notar que la plaga de la filoxera que destruyó los cultivos de vides catalanes hizo decaer esta figura, pero también fue uno de los factores determinantes de su auge en otras zonas, como la de Jumilla, al tener los viticultores catalanes, como habían hecho antes los franceses, que buscar nuevas zonas de producción.

Cuando con el concurso de diversos factores la cuestión social se agravó, los enfrentamientos se institucionalizaron, surgieron sociedades de resistencia y se fundó la poderosa *Unió de Rabassaires*.

La *Unió* protagonizó una intensa actividad, y durante la Segunda República consiguió a través de *Ezquerra Catalana* que la *Llei de Contractes de Conreu*, promulgada por la *Generalitat*, estableciera la posibilidad de extinción de la *rabassa morta* por la vía de su conversión en censo enfiteutico, que a su vez sería redimible a petición del *rabassaire*. Esta ley de Contratos de Cultivo, que había entrado en vigor el 2 de mayo de 1934, fue sin embargo declarada inconstitucional por el Tribunal de Garantías Constitucionales. En el marco de la situación creada tras el triunfo electoral radical–cedista de 19 de noviembre de 1933, este fue uno de los motivos que comúnmente se citan como desencadenantes del movimiento revolucionario de octubre de 1934.¹²

La fuerte confrontación entre la Generalidad y el Gobierno de Madrid por este tema se resolvió mediante el acuerdo de elaborar un Texto Refundido de la Ley (14 de junio de 1934) y un Reglamento de la misma (21 de septiembre de 1934), suprimiéndose los artículos declarados inconstitucionales. Pero en cualquier caso, el problema tenía evidentes matices políticos que rebasaban

12 SALVADOR CODERCH, Pablo, “La figura de la remisión” *III Jornades de Dret Català a Tossa*, 1984, 6 ss. MIRAMBELL ABANCO, Antoni, “Artículo 320” en *Comentarios al Código Civil y a las Compilaciones Forales*, dir.: Albaladejo, XXX, EDERSA, 1987, 443 ss.

los aspectos puramente jurídicos. De hecho, bastantes de los principios que inspiraban la ley catalana aparecieron también en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, obra del canonista y ministro Giménez Fernández, con una marcada influencia de la doctrina social de la Iglesia.

La conclusión de la guerra civil y el consiguiente retorno a la situación anterior a 1934 dejó en pie el problema de la redimibilidad de la *rabassa morta* que tampoco resolvió la ley especial de Censos de Cataluña de 1945. Las Sentencias del Tribunal Arbitral de Censos de Cataluña de 31 de octubre y 27 de noviembre de 1946 negaron tal posibilidad y al promulgarse la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, de 21 de julio de 1960, su artículo 320, bajo el epígrafe "Establecimiento a primeras cepas o *rabassa morta*", se limitó a declarar que "queda incorporado a la presente Compilación el artículo 1656 del Código Civil", con lo se unificó la regulación de esta figura entre Cataluña y los territorios de Derecho común, restando la regulación particular del derecho de plantación en suelo ajeno a que se refieren las Leyes 427 y ss de la Compilación de Derecho civil de Navarra de 1973, figura equivalente a la que nos ocupa y explícitamente considerada por la Compilación como derecho real.

Esta técnica de remisión utilizada por el artículo 320 de la Compilación de Cataluña de 1960, en relación con las competencias legislativas en materia de derecho foral de la Generalidad planteaba desde luego muchas dudas, abordadas con agudeza por la doctrina catalana¹³. La *rabassa morta* fue suprimida por la Ley de Censos (*Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos*) al simplificar el esquema legal reduciéndolo a dos clases de censos: el enfitéutico, perpetuo pero redimible, y el vitalicio, temporal e irredimible, salvo pacto expreso. La Ley de Censos de 1990 tuvo una vida corta pues quedó derogada apenas seis años más tarde por el Libro quinto del nuevo Código Civil de Cataluña (*Llei 5/ 2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya*), pero la regulación que había introducido de los censos ha sido integrada por el artículo 565 (1-33) de esta nueva norma, de contenido y alcance mucho más amplio.

13 DURAN i BAS, *Apéndice de Derecho Catalán al Código Civil*, Barcelona, 1930.

VI. Naturaleza jurídica de la *rabassa morta* o censo a primeras cepas.

La situación surgida del contrato a que se refiere el artículo 1656 del Código civil es calificada como de derecho real por la mayoría de la doctrina tanto catalana [Durán i Bas¹⁴, Parés, entre otros. Más modernamente, Puig Ferriol, Hernández Moreno, O'Callaghan Muñoz y Mirambell Abanco] como de Derecho común: así, entre los comentaristas del Código Civil, Muscius Scevola, Manresa y Sánchez Román; y en la doctrina más reciente, Albaladejo, Diez-Picazo, Gullón y Lacruz.

Precisamente es su duración limitada lo que excluye, a mi juicio, la posibilidad de asimilación de esta figura a la enfiteusis. De hecho, el Código la trata aparte, como contrato análogo, cuya naturaleza de propiedad dividida, que me parece cuanto menos discutible, ha vuelto a defender O'CALLAGHAN¹⁵ que, igualmente, la predica de la enfiteusis. En efecto, piensa este autor que el censo a primeras cepas, como la enfiteusis, es un caso de dominio dividido. Pero si tal concepción, que responde a un esquema medieval bien conocido, es cuanto discutible para la propia enfiteusis, atendida la transformación de este instituto en el Derecho Común¹⁶, con mayor razón me lo parece respecto a esta otra figura del artículo 1656 CC porque sería tanto como admitir la existencia de una propiedad temporal o, más exactamente, una titularidad dominical limitada en el tiempo. Es cierto que la característica de perpetuidad del dominio parece tener excepciones notables: así, con matices, el derecho de superficie urbana, la posición del heredero fiduciario o los casos de aposición de un término o condición resolutorios a la transmisión de la propiedad. Pero con tino, la doctrina italiana (BETTI, CARIOTTA-FERRARA) ha negado la posibilidad de una propiedad temporal, porque como recuerda MONTÉS PENADÉS¹⁷ los supuestos citados no son más que falsas excepciones al carácter de perpetuidad del

14 PARÉS, Sebastián, "La rabassa morta", Revista Derecho Privado, 1924

15 O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier, *Comentarios al Código Civil y a las Compilaciones forales*, EDERSA, t. XX, V, 3).

16 BUSSI, *La formazione dei dogmi del Diritto Privato nel Diritto Comune*, 1937,1, 11 ss; VACCARI. "Enfiteusi (storia)", en la *Enciclopedia del Diritto*

17 ALPA-BESSONE, *Poteri dei privati e statuto de la proprietá* 1980, 94 ss.

dominio, ya que la temporalidad no es más que una consecuencia del derecho de disposición en unos casos, o en otros, consecuencia del carácter especial de ciertas titularidades –las llamadas propiedades especiales– de cuya calificación como verdadera propiedad se duda¹⁸ con razones harto convincentes.

Volviendo a la cuestión central que nos ocupa, conviene no olvidar el innegable origen común de toda una serie de formas censales especiales, con sus particularidades, pero con una finalidad económico-social idéntica. Así, los foros gallegos, las *cédulas de planturia* asturianas, la propia *rabassa morta* catalana o las enfiteusis a primeras cepas de que hablaba COVIAN¹⁹ conocidas desde mucho antes del Código Civil en Andalucía (Chiclana), Murcia (Jumilla), Castilla (Segovia, La Mancha) o Extremadura. Y, como dice LALINDE ABADIA²⁰, todas ellas han tenido siempre la consideración de derechos reales.

Frente a este planteamiento, dominante en la doctrina, algún comentarista de la LAR 1980²¹ a propósito de su artículo 42 afirma que el carácter temporal de la *rabassa morta* la asemeja al contrato de arrendamiento rústico. Sin embargo, ya hemos reparado antes en las especiales circunstancias históricas que determinaron esa temporalidad y además, es cierto que el contrato, en cuanto negocio constitutivo o genético, sin duda se parece al arrendamiento – y en particular al llamado *ad meliorandum*– habida cuenta que implica la cesión de un uso, lo que este caso, dado el carácter de la contraprestación, sería más bien aparcería o, desde 1980, arrendamiento parciario.

Pero es que lo decisivo no es eso sino la naturaleza, personal o real, de la situación jurídica creada por el negocio genético y no la calificación que corresponda asignar al propio título constitutivo, que puede ser contractual pero también cualquier otro, por ejemplo, testamentario. AGUNDEZ cita en apoyo de la tesis que apunta –por cierto, no con demasiada rotundidad, pues habla solo de semejanza– una cierta jurisprudencia del Tribunal Supremo

18 COVIAN, “Enfiteusis”, en *Enciclopedia Jurídica Española* Seix

19 LALINDE ABADIA, *Iniciación histórica al Derecho español*, 662 ss.

20 AGUNDEZ FERNANDEZ, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 1987, 28 ss

21 V. el comentario a dicha sentencia de Lluís PUIG I FERRIOL, en *Rev. Jurídica de Cataluña*, 1970, 55 ss

“desde la Sentencia de 3 de noviembre de 1896”. En realidad esa jurisprudencia es anterior al Código Civil, o se refiere a pleitos suscitados con anterioridad, y hay por lo menos tres Sentencias más antiguas en esa misma línea: las de 9 de Julio de 1884, 17 de abril de 1896 y 30 de diciembre de 1890. Pero también hay bastantes más anteriores (5 de diciembre de 1863, 9 de marzo de 1866 y 10 de noviembre de 1868) que destacan su carácter enfiteútico y otras resoluciones posteriores (SSTS 18 diciembre 1901, 25 de mayo 1928, 9 julio 1930, 9 abril 1935, 31 enero 1969) que afirman justamente lo contrario, es decir, el carácter real de la *rabassa morta*.

Tampoco el segundo razonamiento que AGUNDEZ utiliza para justificar la pretendida semejanza resulta convincente: la posibilidad, dice, “de continuar al menos un año más por tácita reconducción”. En rigor, no parece que pueda hablarse de tácita reconducción en la situación que describe el artículo 1656, 10^a del Código Civil, sino más bien de una simple “prórroga por la tácita”, como dice la STS de 31 de enero de 1969²². Prórroga que solo concede al censualista el derecho a continuar disfrutando la finca en tanto se cumple la *conditio iuris* del preaviso con un año para que prospere la acción de desahucio.

El concepto de tácita reconducción, por el contrario, es precisamente expuesto por el artículo 1566 del Código Civil: supone un nuevo contrato, como recuerda GULLON BALLESTEROS²³, puesto que el primitivo queda extinguido (cf. artículo 1565 CC: “el arrendamiento...concluye...”) por los términos de duración respectivamente previstos en los artículos 1577 y 1581 del propio Código. Aplicable por tanto únicamente al arrendamiento de inmuebles, según entiendo, pues solo respecto de éstos, ya sean rústicos o urbanos, proporciona un criterio seguro el Código en los preceptos citados respecto de su duración, pues en lo demás las obligaciones son idénticas.

Tampoco hay que perder de vista que como ya hace muchos años advertían COSSIO y RUBIO en su clásica obra en la tácita reconducción lo que hay es una verdadera sustitución de la voluntad de las partes por la voluntad de la ley, como

22 GULLON BALLESTEROS, “Curso de Derecho Civil”, *Contratos en especial*, 1968, 110

23 COSSIO y RUBIO, *Tratado de Arrendamientos urbanos*, I, 1949, 370

sanción a la inactividad de una de ellas, que crea, voluntaria o involuntariamente, una relación de confianza que no puede ser destruida por un acto suyo posterior.

A modo de conclusión en orden a la naturaleza del terraje– censo, y a salvo las posibles excepciones que la realidad de la comarca pueda ofrecer, parece no dejar grandes dudas que la mayoría de los terrajes del Altiplano constituían censos a primeras cepas, y por tanto han originado, de acuerdo con el artículo 1656 del Código Civil, auténticos derechos reales de origen contractual y duración limitada a un máximo de cincuenta años si no se pactó expresamente un plazo menor, a cuyo término el cesionario o colono puede ser desahuciado. Pero el ejercicio de la acción de desahucio resulta condicionado a un previo aviso del concedente con un año de antelación si, como al parecer es, o ha sido bastante frecuente, a pesar de haber concluido el término, el colono continúa con el cultivo con el tácito consentimiento del dueño del suelo.

VII. Las posibles situaciones de los terrajes a partir de la LAR de 1980.

Sin pretender emitir juicio de valor alguno, creo que el problema de fondo que suscitan hoy los terrajes subsistentes puede ser abordado planteando las siguientes situaciones posibles:

A) Terrajes en vigor, constituidos con anterioridad a la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, que sean calificables de situación jurídico – real, no de aparcería, y sometidos al artículo 1656 del Código Civil: tales terrajes deben considerarse inalterables para el concedente y de libre dimisión para el colono. No obstante, el dueño puede recuperar el derecho de uso o dominio útil antes del vencimiento si se produce alguna de las causas de extinción previstas en el propio artículo 1656 CC, singularmente la muerte de las primeras cepas o quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas, así como que el cesionario haya dedicado el suelo a cultivo principal distinto al de las viñas (cf. números 2 y 4 del artículo 1656 CC).

Por otra parte, no parece que el dueño pueda en estos casos de extinción de la situación jurídico-real hacer uso de la acción de desahucio, porque el artículo 1656. 9 CC la admite solo cuando la extinción es debida al cumplimiento del término final. Consecuentemente, deberá acudir, en vía civil, al proceso o juicio que corresponda.

En la mayoría de estos casos en que proceda la extinción del derecho del colono posiblemente se identificará una situación de abandono del cultivo por su parte, y por tanto habrá desaparecido la base del negocio genético –contrato– que originó su derecho real. Y no parece posible de *lege data* atribuirle otros derechos sobre ese suelo, ni hacerle partícipe de plusvalía alguna del mismo de origen distinto al agrícola. En cuanto a las mejoras, tendrá derecho al abono de las útiles y voluntarias hechas con consentimiento por escrito del dueño, por el valor que tengan al devolver la finca. (cf. artículo 1656. 8º CC).

B) Terrajes con término expirado y en situación de prórroga con consentimiento tácito del concedente: Caben aquí, a su vez, dos hipótesis: que su constitución sea posterior o anterior a la vigencia de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.

1ª) Si la constitución es posterior a la vigencia de la Ley de 31 de diciembre de 1980, entran de lleno en el ámbito del artículo 4.2 de la misma, puesto que la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 declaró que los contratos celebrados bajo el amparo de la legislación anterior se seguirían rigiendo por la misma. Hay que entender en consecuencia que se produjo una conversión de estos terrajes en arrendamientos rústicos por seis años con posibles tácitas reconducciones por periodos de tres años, sin límite respecto de estas últimas. La renta en este caso deberá haber sido fijada por la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos, siendo su decisión ejecutiva aunque recurrible en vía civil (cf. artículo 121. 2 y 4. a LAR 1980).

El artículo 4. 2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 preveía un supuesto de conversión en arrendamiento de la situación jurídico-real creada inicialmente por el que llamaba “contrato de cesión de suelo para plantación de especies arbóreas no forestales”, entre los que incluyó, además de la vid, naranjos, olivares y otras especies, con remisión expresa a las reglas del artículo 1656 CC. Ello supuso una considerable ampliación del ámbito de este precepto que el Código limita solo a “las viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas”.

Al mismo tiempo, tal conversión supuso una transformación *ope legis* de la referida situación jurídica (“arrendamiento tácito” la llamaba el artículo 121.4,

a LAR 1980). Pero nótese que el hecho de imponer tal conversión significa que la propia Ley de 1980 no reconoce naturaleza arrendaticia a la situación inicialmente existente, como demuestra, además, la remisión que el artículo 4.1 hace al artículo 1656 CC. En cualquier caso, el resultado era un arrendamiento rústico impuesto al dueño del suelo, por la vía de la transformación legal, con todas sus consecuencias.

Además, debe considerarse que hay que entender incluidos en la situación que describimos a todos aquellos terrajes en los que, al amparo de la regla 5ª del artículo 1656 CC, se hubiere producido una cesión por precio del derecho de uso por parte del cultivador a un tercero, si con tal motivo se procedió a una renovación del contrato entre dicho adquirente y el propietario del suelo, siempre, naturalmente, con posterioridad a la entrada en vigor de la LAR de 1980, y durante su vigencia, y ello aunque el nuevo trajera causa de un derecho anterior a aquella norma.

Y lo mismo cabe decir de aquellos casos en que también con ocasión de la cesión onerosa a un tercero del derecho de uso, se haya procedido al otorgamiento de un documento declarativo o de fijación, dado el carácter constitutivo de su contenido.²⁴

Más discutible es, por último, la aplicación del mismo criterio cuando haya una simple cesión de la posición jurídica del usuario o cultivador, lo que acaso podría calificarse de cesión del contrato.

2ª) Si, por el contrario, la constitución del terraje o el derecho de uso es anterior a la vigencia de la Ley de 1980, no parece que sea aplicable la conversión en arrendamiento del artículo 4. 2 LAR, pues supondría reconocer al precepto una retroactividad que no cabe deducir de dicha Ley, y que desde luego no imponen sus Disposiciones Transitorias, que si que la declaran expresamente para los arrendamientos y aparcerías, cualquiera que sea la fecha de su celebración, y exceptuando de la retroactividad las reglas relativas a la duración (cf. DT 1ª 1.1 y 2 LAR 1980.).

24 DIEZ PICAZO y PONCE DE LEON, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, I 1988, 248.

Lo dicho es consecuencia del principio general de irretroactividad (artículo 2.3 del Código Civil) y de la regla *tempus regit actum*, recogida en la Disposición Transitoria 2ª del propio Código Civil, que resulta aplicable aquí dada la *vis atractiva* del Código, por su carácter de Derecho común.

Podría pensarse que la transformación del artículo 4. 2 LAR 1980 suponía un derecho declarado por primera vez, por lo que, según la Disposición Transitoria 1ª del Código Civil, debería tener efecto desde luego, aunque el hecho que lo origine se verificara bajo la legislación anterior. Pero dicha eficacia tiene, sin embargo, el límite de no perjudicar a otro derecho adquirido de igual origen, como en este caso ocurriría con el del dueño del suelo o titular del dominio directo.

Y lo cierto es que no puede decirse que el legislador de 1980 se olvidara de estas formas de explotación de la tierra que son el censo a primeras cepas o *rabassa morta*, porque hay que considerarlas incluidas dentro de la genérica referencia del artículo 4.1 a los contratos de cesión de uso del suelo para plantación de especies arbóreas no forestales.

Y es más, al ocuparse de la adquisición forzosa como vía de acceso a la propiedad en los arrendamientos históricos, se alude expresamente también al acceso a la propiedad en los censos enfiteúticos, afirmando que se registrarán por las reglas relativas a su redención, lo que es tan obvio que no hacia falta decirlo. Pero la conclusión que se extrae es que la renovada legislación arrendaticia de los años ochenta no quiso interferir en estas particulares situaciones jurídicas-reales, quizás por un respeto a ultranza de los derechos adquiridos de los propietarios, y el temor a incurrir en inconstitucionalidad, a la vista del artículo 9.3 de la Constitución de 1978.

Sin embargo, con posterioridad a la promulgación de la Ley Arrendamientos Rústicos de 1980, el Tribunal Constitucional ha venido sosteniendo la doctrina de que el respeto a los derechos individuales de que habla el artículo 9.3 de la Constitución no es identificable con la noción de derechos adquiridos, ya que el artículo 9.3 – en todo o en parte– alude a los derechos fundamentales del Título I, pero solo respecto de aquellos que tengan la estricta consideración de individuales y no al resto del mismo Título I cuando se trate de derechos

sociales (SSTC, en recursos de inconstitucionalidad 27/1981, de 20 de julio; 8/1982, de 4 de marzo, y 6/1983, de 4 de febrero).

De cualquier modo, la situación resulta anacrónica, sobre todo respecto de los terrajes o censos a primeras cepas que bien pudieran calificarse de históricos, por ser de constitución anterior al Código civil y por tanto a las limitaciones del artículo 1656 del mismo.

Si el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 pretendió resolver el problema del acceso a la propiedad de los llamados arrendamientos históricos, aludiendo además a la enfiteusis, debiera haber hecho lo mismo con estas figuras, en muchos casos tan históricas o más que aquellas otras. Pero el caso es que no se ocupó de ello, y con la legislación resultante tal cuestión no parece que alcanzara una solución clara.

Quiero decir con esto que el sometimiento a la decisión judicial del problema de los terrajes en esta última situación probablemente motivaría una sentencia en el sentido más arriba expuesto, de inaplicabilidad del artículo 4.2 LAR, al quedar excluida su retroactividad, ya que de *lege data*, el Juez, en principio y hecha abstracción de las particularidades de cada caso en concreto, se vería en el deber de fallar así. Tal parece haber sido la *ratio decidendi* de algunas sentencias recientes de Audiencias provinciales²⁵

VIII. Propuesta de reforma legislativa.

Vista la situación hasta aquí descrita no creo que nadie se escandalizara hoy – y esto ya lo dije en 1989– si se adoptara una iniciativa legislativa dirigida a abordar el acceso a la propiedad de los titulares de estos derechos de uso del suelo rústico, mediante un sistema de adquisición forzosa semejante al de los arrendamientos históricos, para los de origen inmemorial o duración ya superior al límite de cincuenta años del artículo 1656 del Código civil. Y respecto de aquellos que aún no hayan cumplido ese plazo máximo, acaso cabría prever también una conversión en arrendamiento, si bien no se ve que

25 SSAP: 157 / 2009 AP Toledo; 8450/ 2004 AP Albacete; 4095/ 2004 AP Toledo; 39599/ 2002 AP Murcia; 21182/ 2001 AP Toledo,

ello reportara ventajas sustanciales, puesto que el tanteo y el retracto ya se lo reconoce el artículo 1656 6ª CC. Si que se lograría, no obstante, la extensión del derecho de adquisición preferente también a los supuestos de donación, que arbitra el artículo 89, y las garantías formales del artículo 91 LAR 1980, así como la aplicabilidad de la socorrida regla de determinación del precio en vía civil, conforme a las normas de valoración de la expropiación forzosa.

Una vez producido el acceso a la propiedad ni que decir tiene que serían de aplicación las garantías recíprocas que la legislación arrendaticia establece, imponiendo la obligación de cultivo personal al dueño del suelo, en el supuesto de que haya ejercitado la acción de desahucio para recuperar el pleno dominio de la finca, así como, en su caso al colono que haya ejercitado su derecho de adquisición preferente. Para ello bastado con hacerles extensivas las limitaciones previstas en los artículos 84. 2 y 3, y 99. 2, 3. 4 y 5 LAR 1980, con las lógicas adaptaciones que ello requiere.

Se trataría así de evitar que estas fórmulas de adquisición forzosa o consolidación del dominio puedan ser utilizadas para defraudar legítimos intereses, evitando una posible inmediata actividad de especulación, a partir de la calificación urbanística del suelo.

En conclusión, el problema social que pudiera detectarse tras estos terrajes jumillanos, como en el resto de censos a primeras cepas que pudieran existir por el resto del país, sometidos al Derecho común podría haber quedado en buena medida resuelto mediante el reconocimiento legal de su redención, o bien, mediante su equiparación a los arrendamientos históricos, a efectos de acceso a la propiedad

Para ello, cabalmente hubiera bastado con adicionar un nuevo párrafo al artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 del siguiente tenor:

“Cuando se trate de censos a primeras cepas o contratos de cesión temporal del uso del suelo, sujetos al artículo 1656 del Código Civil, constituidos en fecha inmemorial o cuyo plazo máximo de cincuenta años haya vencido, los titulares actuales del derecho que cultiven personalmente la finca, podrán acceder igualmente a la plena propiedad de la misma, pagando al dueño directo

al contado y en metálico su precio determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. A todos los efectos derivados de esta adquisición forzosa las respectivas posiciones jurídicas de las partes quedan equiparadas a las de arrendador y arrendatario”.

Con independencia de la anterior medida legislativa, yo mismo sugerí en 1989 a la Asamblea Regional que instara a la Consejería de Agricultura a que, en el marco de sus competencias, implementara actuaciones de carácter administrativo dirigidas a facilitar el acceso a la propiedad mediante el establecimiento de ayudas propias, si ello fuera necesario al margen de las disposiciones de carácter general como el RD 5/10/1987 y la O. 7/10/ 1987. Que ello se hubiera podido llevar a cabo con mayor o menor fortuna es algo que pertenece al mundo de las conjeturas, y no creo que ustedes estén ahora dispuestos a escucharlas. Pero lo que parece seguro es que algo que entonces podía haberse hecho hoy quizás resulte más complicado debido a la dura coyuntura económica en que nos encontramos. Todo es cuestión de paciencia: la de los cultivadores jumillanos y la de ustedes, ya agotada tras haber llegado hasta aquí.

Muchas gracias.

Antonio Montoro Fraguas

Excmo. Sr. Rector Magnífico

Excmo. Sr. Presidente de la Fundación y del Comité Científico

Autoridades Académicas

Miembros de la Junta de Patronato y del Comité Científico

del Centro de Estudios Históricos

**Contestación al discurso de Ingreso del
Dr. Juan Roca Guillamón como miembro
del Comité Científico del Centro de Estudios
Históricos e Investigaciones Locales
de la Región de Murcia**

Señoras y Señores

Agradezco al director de la Fundación Prof. Chacón Jiménez y al resto de los miembros de su Patronato que me hayan propuesto contestar el discurso de ingreso y dar la bienvenida al profesor Juan Roca Guillamón como nuevo miembro del Comité Científico de la Fundación Centro de Estudios e Investigaciones Locales de la Región de Murcia. Propuesta que acepto encantado por varias razones:

Primera por darme la oportunidad de volver a esta muy querida Universidad, a mi Facultad de Derecho. Mi carrera empezó aquí, en este mismo lugar, donde se encontraba el aula de primero de Derecho desde luego, con otro decorado, que contaba con unos grandes mapas de la evolución del Imperio Romano, y donde la terminé con la lectura de mi doctorado, en terreno colindante donde se encontraba el aula de grados. El recuerdo no puede ser más grato.

Segunda razón, porque el objeto que aquí me trae es dar la bienvenida al Comité Científico de la Fundación al profesor Roca Guillamón un universitario de tan prestigiosa carrera académica y méritos científicos que siempre, tan atento a nuestras solicitudes, ha colaborado con las actividades de nuestra institución y ahora ha aceptado incorporarse a su Comité Científico avalando y potenciando su ya acreditada composición.

Las tercera de las razones es personal. Conozco a Juan Roca, desde nuestra infancia. Su padre y el mío eran muy buenos amigos y nuestras familias, compartían los veranos de La Alberca. Todavía conservamos, Juan y yo, aquella vecindad veraniega que hoy cincuenta años después mantienen vivos los recuerdos de aquellos tiempos, felices desde luego. Años después, hemos

sido colegas en esta Facultad, ha sido mi Decano y mi Rector y ocupaba la Secretaría General del Consejo de Universidades al que yo asistí por primera vez. Circunstancias todas ellas, decía, que justifican, por añadidura personal, que el encargo de mi misión de hoy sea para mí especialmente grato. Porque de lo que se trata con mi intervención en este acto, como corresponde a los de esta naturaleza, es de constatar la valía y los méritos de un prestigioso profesor como es Juan Roca Guillamón para argumentar su ingreso en el Comité Científico del Centro de Estudios Históricos e Investigaciones Locales de la Región de Murcia, que me corresponde ahora representar.

No obstante, creo que es obligado hacer siquiera brevemente una mención a esta joven institución científica a la que se incorpora el profesor Roca, el Centro de Estudios Históricos e Investigaciones Locales y una anotación, igualmente breve, del miembro del Comité Científico a quien el Prof. Roca viene a sustituir: el Prof. Cerdá Ruiz Funes, al que rendimos un afectivo recuerdo.

La Fundación que sustenta nuestro Centro de Estudio Históricos tiene como saben, un objetivo claro: potenciar en todos los ámbitos científicos de cualquier disciplina, la investigación y la transmisión de conocimientos sobre la historia local de la Región de Murcia y por extensión. a la, vista de los últimos logros conseguidos, el estudio y los métodos de lo que constituye epistemológicamente esa parcela de la Historia que ahonda su interés investigador en los ámbitos nacionales e internacionales. La composición del Comité Científico en el que ahora se integra el Prof. Roca Guillamón, es el órgano del Centro de Estudios creado para orientar, dirigir y avalar las actuaciones que en el seno de la Fundación se desarrollen, de ahí que la condición de sus miembros venga respaldada por una acreditada trayectoria científica y por un señalado interés por el acontecer histórico de los pueblos y las gentes de esta Región de Murcia.

Ambas circunstancias concurren en don Joaquín Cerdá Ruiz Funes. Licenciado en Derecho por esta Universidad en 1941, marchó a Madrid a realizar sus estudios de Doctorado a cuyo grado accedió en 1949. Ganó la Cátedra de Historia del Derecho de la Universidad de Murcia donde permaneció más de veinte años hasta que se trasladó a la Universidad de Barcelona en la que fue Director de Departamento, Vicedecano y Decano de la Facultad de Derecho.

Entre sus innumerables trabajos de investigación histórico jurídicos cuentan un buen número dedicados a temas murcianos. Desde el titulado “Adelantados Mayores del Reino y Concejo de Murcia”, de 1960, hasta los realizados en la década de los ochenta: “Los caballeros en los fueros de Cartagena y Murcia” o “Los de Derecho Común en los fueros” de Alicante, Cartagena y Murcia”. En su etapa de profesor en Murcia, muchos gozamos de su magisterio, y creó su escuela de prestigioso investigador de la que participó otro de los miembros destacados de nuestro Comité Científico, el profesor Bermúdez Aznar, catedrático de Historia del Derecho de la Universidad de Alicante. Del profesor Cerdá Ruiz Funes, nos queda un último y memorable recuerdo: su intervención en el Paraninfo de esta Universidad en el acto académico de constitución de nuestra Fundación en marzo de 1995. Participó junto con los profesores Bermúdez Aznar, Juan Torres Fontes y Miguel Artola Gallego, en aquel momento Premio Príncipe de Asturias en Ciencias Sociales y Presidente del Instituto de España colegas del Comité en cuyas tareas científicas quiso integrarse y participar de las actividades de nuestra institución. Queda pues en nuestra memoria ese recuerdo de respetuoso agradecimiento de esta Fundación por su atención a ella y especialmente por su inestimable trabajo en pro del conocimiento de nuestras raíces históricas.

También las circunstancias de una calidad científica acreditada y su interés por el acontecer histórico de los pueblos y las gentes de esta Región de Murcia. concurren sobradamente en el protagonista de este acto, el Prof. Roca como lo ha demostrado en su trayectoria profesional y lo ha puesto de manifiesto, una vez más, en el discurso de recepción que acabamos de escuchar.

Murciano de nacimiento y murcianazo de ejercicio, Juan Roca Guillamón procede de una arraigada y conocida familia de esta tierra. Él mismo recuerda sus primeros años en el colegio marista, la “sucursal” de la calle de la Acequia:

Por haber aprendido a leer casi al tiempo que a andar, gracias a doña Mariana, maestra nacional a domicilio, con hechuras de auténtica señora, ocurrió que, tras breve examen, (...) se me asignó directamente a una clase «de mayores», donde (...) no había más remedio que espabilarse. Cartagineses y romanos, paseos de émulos, mucho fútbol y, todavía, algún cántico patriótico se introdujeron de golpe en nuestras vidas. Y sobre todo

Contestación al discurso de Ingreso del Dr. Juan Roca Guillamón

amigos, muchos amigos, cultivados en el doble campo del patio de recreo, a la sombra de aquella interminable palmera («a la una, la mula, a las dos, la coz...») y del jardín de Santo Domingo (¡Guá!).

Su padre don Juan Roca Juan, catedrático de Derecho Civil, destacado y reconocido investigador, maestro de una buena y amplia escuela de civilistas murcianos, le transmite su vocación por el Derecho y el profesor Roca Guillamón se doctora en Murcia con una tesis novedosa y muy reconocida en la doctrina jurídica “*el contrato de factoring en el derecho privado español*”. Tras recorrer toda la escala docente: profesor Ayudante, Adjunto y Agregado, consigue su cátedra de Derecho Civil en Alicante en 1983, apenas con treinta y cinco años. Dos años después consigue la de la Universidad de Murcia en 1985.

Es autor de varias decenas de trabajos monográficos, comentarios, dictámenes, conferencias, ponencias, prólogos, y ediciones de textos legales.

Profesor invitado en más de veinte Universidades españolas y extranjeras, con algunas de las cuales colabora habitualmente en la impartición de cursos de doctorado y postgrado. Asimismo, ha sido ponente por invitación de dictámenes técnicos ante diversos organismos, entre otros, la Asamblea Regional de Murcia y el Congreso de los Diputados y autor de informes en todas las materias de su especialidad.

Director de seis ediciones del curso sobre “Derecho del Mar”, (cursos de verano “Aulas del Mar” de la Universidad de Murcia/ Cartagena), ha participado en distintos cursos y programas de maestrías: Doce ediciones del curso de Derecho Bancario, Derecho del Consumo, Responsabilidad civil, y Arrendamientos.

Ha presidido o formado parte de más de cincuenta tribunales de tesis doctoral y es miembro de Consejos editorial de obras jurídicas de amplia difusión.

El profesor Roca Guillamón cuenta con una sólida experiencia contrastada como dirigente universitario. Ha sido Decano de esta Facultad de Derecho durante cinco años de 1985 a 1990 y posteriormente, entre 1990 y 1994

es elegido Rector de la Universidad de Murcia, que dirigió siguiendo la idea orteguiana como institución transmisora de cultura, paradigma de un sistema integrado de valores de nuestro tiempo, como formadora de futuros profesionales y como centro de investigación.

Durante su mandato, la Universidad sobrepasa por primera vez los 30.000 alumnos y el profesorado alcanza la cifra de 1.500. En dicho periodo se constituyen numerosos centros y se reconstruye este ahora espléndido campus de La Merced. Asimismo, se registra un notorio incremento en el número de unidades departamentales y se consolidan el incremento en las relaciones internacionales y la apertura social de la universidad con la firma de un progresivo número de convenios y acuerdos institucionales. Su reconocimiento institucional universitario le llevó a representar al Reino de España en el Instituto Europeo de Florencia.

En 1997 es nombrado Secretario General de Universidades, máximo órgano universitario español, por el Consejo de Ministros a propuesta de la Ministra de Educación y Cultura quién, según comentarios de la prensa nacional de mayor tirada, lo eligió entre los candidatos propuestos *por su perfil moderado, serio y riguroso, tras la consulta positiva de los rectores de las universidades españolas más destacadas*.

Igualmente, su prestigio y méritos profesionales le procuraron ocupar cargos de relevancia social e institucional y recibir galardones prestigiosos fuera de la vidas académica como la Presidencia de la Caja de Ahorros de Murcia o la Gran Cruz al Mérito Naval de Primera Clase con distintivo blanco.

Actualmente es Patrono de la Fundación para la Defensa Judicial y Tutela de Adultos y Discapacitados, Presidente de la Comisión de Garantías de Cruz Roja, Patrono de la Fundación internacional Wolters Kluwer y Vicepresidente de la Fundación CajaMurcia. Es Académico de Número de la Real de Legislación y Jurisprudencia de Murcia (del Instituto de España) con la misma medalla y número que mantuvo su padre don Juan Roca Juan.

Obligado es, hacer referencia, al discurso de recepción que acabamos de escuchar: *Los terrajes del Altiplano de Murcia: pasado, presente y futuro*. Una reflexión actualizada, sobre la figura de esta institución jurídica controvertida,

poco conocida y muy extendida en Yecla y Jumilla, sobre la que el profesor Roca apura, en su trabajo, consecuencias jurídicas de acertada resolución para facilitar la redención de estos terrajes murcianos aún subsistentes, vía adendas a la regulación civil común o vía regulación autonómica específica. La delimitación conceptual del terraje murciano del Altiplano no responde a la categoría jurídica que el mismo término obtiene en otros territorios de la península lo que deriva en unos efectos jurídicos distintos e incluso referencias normativas distinta. Deja claro que el terraje de esta tierra murciana se identifica mejor con el censo y Código Civil que con la aparcería de la Ley de Arrendamientos Rústicos, aunque a tenor de las fuentes utilizadas por el autor, instrumentos contractuales particulares, no sea definitiva tal identificación pues se mezclan entre las estipulaciones particularidades de una u otra forma jurídica. Analiza puntualmente todas las posibilidades descritas, atendiendo a ese origen común de *toda una serie de* formas censales especiales, con sus particularidades, pero con una finalidad económico-social idéntica. Así, los foros gallegos, las *cédulas de planturia* asturianas, la propia *rabassa morta* catalana o las enfiteusis a primeras cepas conocidas desde mucho antes del Código Civil en Andalucía (Chiclana), Murcia (Jumilla), Castilla (Segovia, La Mancha) o Extremadura. Todas ellas con la consideración común e inveterada de derechos reales. Reflexiones todas ellas suficientes para sugerir como es la finalidad del trabajo, la adición del artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Rústicos un nuevo párrafo que facilitase la redención de los terrajes, en definitiva de los censos a primeras cepas o contratos de cesión temporal del uso del suelo, sujetos al artículo 1656 del Código Civil) o incluso que fuese la propia Administración Regional la que implementase normativamente tal redención, utilizando el techo competencial que a estos efectos le fuese permitido.

E incluso aplicables a la misma redención que los terrajes de cereales utilizados en Yecla. De ellos tenemos una muy valiosa reseña del ilustre profesor murciano, también catedrático que fue de esta Facultad, don Mariano Ruiz Funes y del que tan buenas referencias nos trajo en su día el Rector Cobacho con motivo del rescate de los archivos mejicanos del profesor para la Universidad de Murcia. Don Mariano Ruiz Funes, detalla en su *Derecho*

Consuetudinario y Economía Popular de la Provincia de Murcia la peculiar modalidad del terraje yeclano, de cinco partes, una:

Para terrajear en las tierras plantadas de cereales se sigue un procedimiento curioso: durante la siega conforme van segando, van dejando las gavillas de espigas, agrupadas en montones de diez que se llaman "muelas", con separación unas de otras. Terminada y colocadas las gavillas en una gran extensión de terreno, el dueño las va recorriendo en unión del aparcerero, que con una "horqueta" (horquilla), va levantado en cada muela las dos gavillas que por la proporción del terraje corresponden al dueño. Cada vez que hace esta operación, para llevar cuanta exacta, se echa en el bolsillo una "china". Al terminar la operación, cuanta las chinas, y ya sabe que el doble del número de éstas es el de las gavillas terrajeadas, bastando entonces con que pasen los carros a recogerlas para transportarlas a la era. La trilla de estas gavillas se hace aparte de las otras y siempre de cuenta del labrador.

Quizás sea la historicidad de la institución descrita en el discurso ofrecido por el profesor Roca la que en este foro histórico, más nos interese. Una perspectiva histórico lingüística del término que define la institución, y de la institución misma, en su pureza y en su analogía con otras instituciones históricas de similar contenido jurídico. Una consideración histórica, que les recomiendo que releen, queda en el trabajo de Juan Roca bien documentada, porque como siempre sabe hacerlo, adapta la magnificencia de su faena intelectual al terreno que pisa.

En definitiva, una lección magistral, ésta del Profesor Roca, que queda registrada en los anales de la Fundación Centro de Estudios Históricos e Investigaciones Locales de la Región de Murcia como una pieza más que vaya llenando los huecos del puzzle histórico de nuestra tierra según la finalidad de la institución a cuyo Comité Científico tenemos el honor de incorporar.

Sea Ud. bienvenido profesor Roca Guillamón. Estamos seguros que su integración en nuestra tarea supondrá un nuevo impulso a la Fundación, por la magnitud de la categoría intelectual y científica de sus aportaciones. Es un honor tenerlo entre nosotros. Muchas Gracias.

