

LA INDEMNIZACIÓN POR ABANDONO DE LA LEY 1/1992, DE  
10 DE FEBRERO, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS  
HISTÓRICOS, DESDE LA REALIDAD ASTURIANA.

I) LA ELECCIÓN DEL TEMA

A la hora de elegir el tema de este discurso de entrada en la Academia Asturiana de Jurisprudencia, a cuyos miembros agradezco profundamente el nombramiento, un jurista práctico como quien les habla entendió que debería inclinarse por alguna materia a la que se hubiera dedicado con mayor intensidad durante sus tres largas décadas de vida profesional.

Tomada esta primera opción, los arrendamientos rústicos se me ofrecían como una de las de práctica preferente, por lo que debería decidir a continuación si me centraba en los arrendamientos rústicos ordinarios o “actuales” o lo hacía en los Arrendamientos Rústicos Históricos. Inmediatamente me decidí por estos últimos, pero todavía me quedaba otra incógnita por despejar. Si me centraba en la problemática de los accesos forzosos a la propiedad por parte de los arrendatarios o lo hacía en la finalización de los arrendamientos y, en este caso, en cual de las causas que la producen. Y me decidí por la finalización de los arrendamientos y, en cuanto a las causas, por la de la denegación de la tácita reconducción por parte del arrendador.

Debo decir que mi experiencia profesional es mucho mayor en los litigios de acceso a la propiedad que en los de extinción del arrendamiento, pero decidí ocuparme de esta última por dos razones que considero relevantes. La primera, porque los pleitos de acceso a la propiedad ya han concluido todos, sin que se pueda iniciar ninguno mas, al haber caducado el derecho del arrendatario en la ya lejana fecha de 31 de diciembre de 1997, hace mas de 15 años. Y la segunda razón, porque los pleitos actuales y futuros de Arrendamientos Rústicos Históricos se referirán casi todos a esta materia, por lo que mis experiencias podrán tener alguna utilidad para quienes escuchen o lean este discurso. Puede decirse que, como jurista práctico, he decidido ocuparme de algo práctico.

## II) INTRODUCCIÓN

Pues bien, la primera cuestión que cabe plantearse es la referida a si la vigente Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, reformada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, mantiene vigente o deroga la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos. Y la respuesta a esta pregunta no parece ofrecer dudas: debe considerarse vigente, y ello a pesar del contenido de su Disposición Transitoria Primera, porque su Disposición Derogatoria Única no la incluye en la relación de Leyes, Decretos y Órdenes Ministeriales que deja sin efecto.

Acto seguido, surge la pregunta de cual será la Ley de Arrendamientos Rústicos ordinaria que ha de servir de Ley Supletoria a la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, dado que esta sólo tiene cuatro artículos y únicamente trata de los aspectos referidos a los Arrendamientos Rústicos Históricos, omitiendo los generales de los Arrendamientos Rústicos, así como los de los arrendamientos de fincas regulados en el Código Civil, los llamados arrendamientos comunes. La respuesta es, a mi entender, que la Ley Supletoria de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos sigue siendo la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, y ello a pesar de haber sido la misma expresamente derogada por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003, reformada en 2005. Las razones por las que considero que la Ley Supletoria de la ley Arrendamientos Rústicos Históricos ha de seguir siendo la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 son dos: la primera, porque era la Ley de Arrendamientos Rústicos vigente cuando en 1992 se promulgó la Ley Arrendamientos Rústicos Históricos; y la segunda, porque la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos se remite a ella de manera expresa, en varias ocasiones, concretamente en seis, más otra vez en el párrafo tercero de su Exposición de Motivos. Evidentemente, el Código Civil es también supletorio en materia arrendaticia por mandato del apartado tercero del artículo cuarto del mismo. Por lo tanto, la Ley 1/1992 regula los Arrendamientos Rústicos Históricos, la Ley 83/1980 los Arrendamientos Rústicos y el Código Civil los arrendamientos comunes de fincas en sus artículos 1.546 y siguientes.

### III) EL REQUERIMIENTO DE DESALOJO: MOMENTO DE EFECTUARLO Y CONSECUENCIAS DEL MISMO.

La Ley 1/1992, en su artículo segundo, apartado primero, prorrogó hasta el 31 de diciembre 1997 todos los Arrendamientos Rústicos Históricos, que son aquellos que la propia Ley define como tales en su artículo primero. Pero el artículo tercero estableció una prórroga complementaria para determinados arrendatarios de avanzada edad, prórroga complementaria que llegó a tener en algunos casos una duración máxima de cinco años a partir del final de la ordinaria, pues afectaba a aquellos arrendatarios que el día 11 de febrero 1992 hubieran cumplido los cincuenta y cinco años de edad y hasta que cumplieren los sesenta y cinco años, por lo que quienes en 1992 tuvieran cincuenta y cinco años en 1997 tendrían sesenta años y en 2002 cumplirían sesenta y cinco años. Ello supone que, al día de hoy, absolutamente todos los Arrendamiento Rústicos Históricos han finalizado su prórroga legal y se encuentran en tácita reconducción anual, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.566 y 1.577 del Código Civil.

Decíamos que en la actualidad todos los Arrendamientos Rústicos Históricos a los que les resulta aplicable la legislación del Estado (algunas Comunidades Autónomas tienen sus propias Leyes de Arrendamientos Rústicos Históricos, no así Asturias) tienen finalizado su último periodo de prórroga legal, la mayoría desde el 31 de

diciembre de 1997 y el resto en distintas fechas a lo largo de los siguientes cinco años, con el límite del año de 2002 para aquellos arrendatarios que tuvieran cincuenta y cinco años a la entrada en vigor la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, el día 11 de febrero de 1992. Como afirma Fonseca González (1) “En definitiva, los arrendatarios titulares de arrendamientos históricos pueden ver prorrogados sus contratos hasta diez años a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/92 siempre que tengan la cualidad de cultivadores personales y cumplida a aquella fecha 55 años, pudiendo hasta el 31 de diciembre de 1997 ejercitar el derecho de acceso a la propiedad”.

Es necesario, pues, determinar el actual régimen legal de estos arrendamientos con prórroga finalizada, cuidando de no confundirlos con los arrendamientos regulados en el apartado tercero del artículo Cuatro de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, que son arrendamientos nuevos, que sólo pueden nacer después de finalizados los Históricos y que tienen distinto objeto, (casa de labor y 10% de la tierra con el máximo de una Hectárea), distinto plazo (la vida del arrendatario y de su cónyuge), distinta renta (nunca superior a la del Arrendamiento Rústico Histórico al que sucedan) etc. Considero que este arrendamiento sobre la casa de labor y el diez por ciento de la tierra, con el máximo de una hectárea, ya no es un arrendamiento histórico, sino un arrendamiento nuevo regido por el Código Civil y

(1)Fonseca González, Rafael. Los Arrendamientos Rústicos Históricos. Universidad de Oviedo, Servicio de Publicaciones. 1994. Página 54.

por los pactos entre las partes dentro de los límites de dicho artículo Cuatro, apartado Tres, de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos. Esta naturaleza del contrato es la que impediría, por ejemplo, desahuciar al arrendatario o a su cónyuge de cien años de edad por haber perdido la condición de profesionales de la agricultura.

La calificación del régimen jurídico de los Arrendamientos Rústicos Históricos con la prórroga legal finalizada no ha sido ni es cuestión pacífica, pues incluso se sostuvo por algunos que se trataba de una situación de precario, salvo que el arrendador hubiera requerido al arrendatario de desalojo con anterioridad a la fecha de finalización de la última prórroga legal, ordinaria o complementaria, es decir, el 31 de diciembre de 1997, o fecha posterior según la edad del arrendatario.

Pero la finalización de las prórrogas legales no transforma los arrendamientos en precarios, incluso aunque el poseedor no haya procedido a pagar la renta, porque en tales casos resultan de aplicación los artículos 1.566 y 1.577 Código Civil, sin que resulte necesario dar ningún salto en el vacío para acudir a dichos preceptos, porque el artículo 83.1.b) de la Ley Arrendamientos Rústicos de 1980 resuelve cualquier duda que pudiera existir al respecto cuando expresa que “1. El arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar el desahucio (...) b) Por haber expirado el último periodo de prórroga legal, salvo que hubiere habido tácita reconducción, en cuyo caso esta tendrá la duración establecida en el Código Civil”. Duración que habrá de establecerse a tenor de lo dispuesto en su artículo 1.577, y que, dados

los cultivos y aprovechamientos habituales en Asturias, habrá de ser anual.

Entendemos pues que, una vez finalizada la última prórroga legal, la relación jurídica seguirá siendo la de arrendamiento, no la de precario, rigiéndose la duración por lo dispuesto en el Código Civil, pero sólo la duración, no los demás elementos objetivos y subjetivos del contrato, que seguirá siendo de arrendamiento rústico histórico, no de arrendamiento común de fincas rústicas regulado por el Código Civil, pues, insisto, lo único que regula el Código es la duración, sin perjuicio de su carácter supletorio de las leyes especiales de arrendamientos, como ya hemos dicho antes. Sin embargo, la Sentencia de la Sección 5ª de nuestra Audiencia de fecha 12 de marzo de 2001 entendió, aunque con voto particular, que durante los periodos de tácita reconducción no sólo la duración se regía por el Código Civil sino el contrato entero, razón por la cual desestimó la acción de Retracto ejercitada por el arrendatario.

Es decir, que una vez finalizada la prórroga legal, sea la general sea la complementaria, el régimen jurídico de la llevanza seguirá siendo el propio del arrendamiento rústico histórico, no el del arrendamiento común del Código Civil ni, menos aún, el de precario. Este es el criterio sostenido por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de fecha 22 de marzo de 2011, dictada en el Recurso de Casación 1.545/2007, criterio ratificado por otra Sentencia de la misma Sala de fecha 20 de octubre de 2011, dictada en el Recurso de

Casación 1.378/2008, Sentencias ambas, por cierto, confirmatorias de otras procedentes de la Audiencia de Asturias.

Otra cuestión que ha sido muy debatida es la de fijar en qué momento ha de efectuar el arrendador el requerimiento de desalojo para que el arrendatario tenga el derecho -si atiende dicho requerimiento- a percibir la indemnización por abandono prevista en el artículo cuarto de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos.

Dice el artículo Cuatro, apartado Uno, de dicha Ley que “Si el arrendatario, a requerimiento del arrendador, deja las fincas libres y a disposición de este al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamiento a que se refiere esta Ley (...) tendrá derecho a la tercera parte del valor de dichas fincas ...”.

Algunos Tribunales entendieron durante un tiempo que el arrendador podría evitar el pago de la indemnización esperando para realizar el requerimiento de abandono a que finalizara la última prórroga legal, por considerar que en ese momento finalizaba el arrendamiento rústico histórico y nacía el arrendamiento común o el precario, por lo que para desalojarlos no era precisa indemnización alguna. Pero, como dice Pasquau Liaño, (2). “Fácilmente se comprende que esta

(2) Pasquau Liaño, Miguel Arrendamientos Rústicos Históricos. Comentario de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, sobre Arrendamiento Rústicos Históricos”. Editorial Aranzadi S.A.. Pamplona 1994. Página 143.

opinión es insostenible. De ser así, al arrendador le bastaría con aguardar un ciclo agrícola desde la <<extinción>> de la última prórroga legal para evitar el desembolso y recuperar la finca (...), lo que daría al traste con la intención del legislador de compensar al <<arrendatario histórico>> por la extinción de su derecho”.

Entre las Sentencias que sostuvieron este criterio minoritario procede citar la de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Asturias (con voto particular) de 15 de mayo de 2003.

Esta opinión, minoritaria siempre y en la actualidad casi desaparecida, sólo fue posible sostenerla, a mi juicio, por dos razones fundamentales: la primera, por no haber acudido quienes lo hacían a la lectura detenida de la Exposición de Motivos de la Ley para tomar conciencia de la finalidad de la norma; y la segunda, por entender que el final del arrendamiento (su extinción) se producía con la finalización de su última prórroga legal, sin reparar en que, según el artículo 83.1.b) de la Ley Arrendamientos Rústicos de 1980, ello no es así cuando existe tácita reconducción, que nace siempre que el arrendatario permanezca disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador “a menos que haya precedido requerimiento”, como dice de manera clara y contundente el artículo 1.566 del Código Civil.

Es decir, que para que el arrendamiento se extinga al finalizar la última prórroga legal es preciso el requerimiento que impida el nacimiento de un primer periodo de tácita reconducción, en cuyo caso los propios militantes de la citada corriente de opinión minoritaria admitían que había que indemnizar al arrendatario. Pero, si tal requerimiento no se produce, el arrendamiento no se extingue con la última prórroga, sino que se extinguirá al finalizar el año agrícola en que tal requerimiento se produzca, el cual habrá sido hecho, claro está, “antes de que se extingan” y, en consecuencia, nacerá la obligación de indemnizar.

En el mismo sentido se pronuncia Karrera Egialde (3) cuando afirma que “La extinción del contrato de arrendamiento rústicos histórico, cualquiera que sea el periodo durante el que se produzca, es decir, durante las prórrogas legales establecidas, tras su finalización, o en las posteriores tácitas reconducciones, da lugar a la indemnización por abandono (...)”.

En Asturias, salvo la Sección 5ª, las restantes Secciones de la Audiencia siempre sostuvieron que la obligación de indemnizar subsistía aunque el requerimiento de desalojo se efectuara después de finalizada la última prórroga legal, pudiendo citarse al respecto las

(3) Karrera Egialde Mikel M.. Los Arrendamientos Rústicos Históricos. Análisis a partir de la realidad guipuzcoana. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid y Barcelona 1.998. Página 425.

Sentencias de 23 de enero, 1 de abril, 7 de abril, 2 de mayo de 2003 (Sección 4ª); y 4 de junio y 12 de noviembre de 2001 (Sección 6ª).

#### IV) OTRAS CAUSAS DE EXTINCIÓN DURANTE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.

Cuestión conflictiva relacionada con la anterior es la referida a si es posible, después de finalizada la última prórroga legal sin haberse producido el requerimiento de desalojo, extinguir el arrendamiento por otra causa que no sea la denegación del siguiente periodo de tácita reconducción con la correspondiente indemnización.

Sobre esta cuestión, aunque existe alguna Sentencia que sostiene lo contrario, se va consolidando el criterio de que sí es posible, opinión esta que resulta coherente con la de considerar que durante los periodos de tácita reconducción la relación jurídica sigue siendo la de Arrendamiento Rústico Histórico, rigiéndose por el Código Civil sólo en cuanto a su duración, como decíamos antes.

Este criterio mayoritario –junto con la crisis del campo y la ausencia generalizada de sucesores de los arrendatarios que ostenten la condición de profesionales de la agricultura- está conduciendo a una situación en la que los arrendadores se están absteniendo de efectuar requerimientos de desalojo por denegación de la tácita reconducción (procedimiento de extinción de éxito seguro, pero que exige

indemnización) y explorando otras causas de extinción, entre las que abunda la de esperar pacientemente al fallecimiento del arrendatario, cuando no exista riesgo de que pueda ser sucedido en el arrendamiento por alguna de las personas a las que se refiere el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.

Cuestión también dudosa es la que se refiere a la eficacia del requerimiento de desalojo por denegación de la tácita reconducción cuando al efectuarlo no se le ofrece expresamente al arrendatario la indemnización a que se refiere el artículo Cuarto, apartados uno y dos, de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, bien cuantificándola ya, bien instándole a fijarla de mutuo acuerdo o sometiéndose a la Decisión Ejecutiva de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos. Existen dos posiciones al respecto, una, que considera que tal clase de requerimiento es inocuo, tanto para extinguir el arrendamiento como para habilitar el desahucio; y otra, que considera que es hábil para extinguir el arrendamiento, si el arrendatario muestra su conformidad al respecto, pero que no permite el desahucio, dado que el arrendatario dispone del derecho a permanecer en la posesión como garantía del pago de la indemnización, posesión que, a partir de la extinción, ya no lo sería en concepto de arrendatario, con las consecuencias que ese cambio de estatus jurídico supone.

A este respecto debe tenerse en cuenta que extinción y desahucio son conceptos distintos, como se deduce sin mayor esfuerzo interpretativo del tenor literal del artículo 83.1 de la Ley de Arrendamientos

Rústicos 1980 cuando expresa que “el arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar el desahucio”.

Decíamos que el estatus del poseedor o llevador de la finca antes y después de producirse la extinción del arrendamiento es distinta, y ello tiene para él ventajas e inconvenientes.

Pero antes de analizar algunas de dichas ventajas e inconvenientes considero necesario incidir en que la situación del “poseedor en garantía” tampoco es la de un precarista aunque –ahora sí- el arrendamiento ya se haya extinguido.

Efectivamente, entiendo que este poseedor no es precarista porque su situación es la de titular de un derecho de garantía que se plasma en la posesión de las fincas que, como tal derecho y no deber, es perfectamente sustituible por otro o incluso renunciable cumpliendo determinados requisitos para no infringir lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. El precarista es un poseedor sin título y el poseedor en garantía lo tiene.

Entre las ventajas del poseedor de las fincas después de la extinción del arrendamiento cabe señalar tres:

La primera es que el derecho de crédito de que dispone frente al antiguo arrendador es transmisible *intervivos* y *mortis causa* por las reglas generales del Código Civil, según nos recuerda el artículo 81 Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. Esta particularidad resulta

relevante en los casos, muy frecuentes, en los que el arrendatario crece de sucesor profesional y estaba abocado a que el arrendamiento se extinguiera con su vida sin derecho a indemnización alguna, salvo la que pudiere corresponderle por mejoras, a las que tendría derecho sea cual fuere la causa de extinción, como así lo expresa el artículo 62.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos 1980. Pero la indemnización de las mejoras es otra cuestión distinta de la que hoy nos ocupa, que, dicho sea de paso, pocas veces acaba con éxito para los arrendatarios o sus herederos, pues son tan numerosos los requisitos exigidos que resulta difícil percibir su valor, lo que da lugar a flagrantes casos de enriquecimiento injusto del arrendador que, habiendo entregado en arrendamiento una choza (“casa de vivir, de una sola planta, con suelo terrero y unos 30 m/2 de superficie”, en expresión habitual en muchos contratos de arrendamientos rústicos fechados a finales del siglo XIX y principios del siglo XX), recibe al finalizar el arrendamiento una valiosa vivienda provista de todos los servicios (agua corriente, electricidad, teléfono, acceso rodado, calefacción, etc.).

La segunda ventaja que tiene el llevador que continúa en la posesión después de la extinción del arrendamiento es que ya no debe pagar renta, lo que resulta lógico, porque ya no es arrendatario, pero tampoco ninguna otra merced, aunque no sea precarista, porque el derecho que le ampara es un derecho de garantía por el que no debe satisfacer retribución alguna pues tal situación viene producida por el retraso del antiguo arrendador en cumplir su obligación de pagar la

indemnización por abandono, situación a la que, además, puede poner fin de forma unilateral con sólo satisfacer dicha indemnización.

La tercera ventaja para el antiguo arrendatario que continúa en la posesión es que sólo puede ser desalojado mediante el pago de la indemnización, y no por otra causa, por lo que entiendo que podrá ceder o subarrendar las fincas, dejarlas improductivas, abandonar la profesión de agricultor etc., sin que ello tenga consecuencia alguna para su posesión en garantía.

Recuérdese que estamos tratando de la situación existente después de haberse producido el requerimiento extintivo del arrendamiento por denegación de la tácita reconducción, no durante la vigencia de esta, pues en este caso nos encontraríamos ante un arrendamiento rústico histórico a todos los efectos, salvo en lo que a su duración se refiere. Por eso, coincido con Navarro Delage (4) en que no existe obligación de pagar renta durante este periodo de posesión en garantía, pero no la comparto en que no haya que hacerlo durante los periodos de tácita reconducción.

Pero también existen desventajas para este “poseedor en garantía” y antiguo arrendatario rústico histórico, entre las que se me ocurren las siguientes:

(4) Navarro Delage Gabriel: Ante la proximidad de la inexorable extinción de los arrendamientos rústicos denominados históricos. Diario La Ley 4.263, de 8 de abril de 1997.

Primera.- Aunque tenga sucesores que sean profesionales de la agricultura no podrá transmitirles el derecho de arrendamiento por la vía del artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, por la simple razón de que el causante ya no ostenta tal derecho, porque se ha extinguido con el requerimiento denegatorio de la tácita reconducción. Sí podrá transmitirles a sus herederos su derecho a percibir la indemnización por abandono.

Segunda.- Si sus sucesores no son profesionales de la agricultura, aunque puede transmitirles el derecho de crédito en que consiste el derecho a percibir la indemnización por abandono, no puede, sin embargo, transmitirles el derecho a “poseer en garantía”, limitación esta que, aunque no figure en ningún texto legal, viene siendo aplicada por algunos Tribunales, lo que generalmente obliga a estos herederos no profesionales a formular demanda frente al propietario de las fincas para poder cobrar, pues resulta evidente que si ya tiene las tierras a su disposición nunca procederá de buen grado a pagar la indemnización a la que viene obligado. Es decir, que la “posesión en garantía” sólo puede transmitirse “mortis causa” a los herederos que sean profesionales de la agricultura, aunque el derecho a percibir la indemnización por abandono se transmite a todos los herederos. La razón esgrimida por quienes sostienen esta diferencia de trato entre los herederos profesionales y los que no lo son, no es otra que calificar de derecho personalísimo el de “posesión en garantía”, a diferencia del derecho a la indemnización que es un derecho de crédito transmisible mortis causa. Tengo conocimiento de algunos Autos de Juzgados de

Primera Instancia dictados en incidentes de oposición a la Ejecución de Sentencias de Desahucio que defienden esta tesis, no conociendo ninguno en sentido contrario. En el mismo sentido, aunque en un caso en que el derecho a poseer en garantía lo invocaba una heredera no profesional de la última arrendataria para el cobro de las mejoras que tenía reconocidas, puede citarse la Sentencia de nuestra Audiencia Provincial, Sección Cuarta, de fecha 26 de enero de 2006.

Y antes de finalizar con el análisis de la transmisión mortis causa de los derechos de arrendatario, o de quien habiéndolo sido ha dejado de serlo, conviene ocuparse, aunque sea brevemente, de dos cuestiones relacionadas que no son pacíficas en los Tribunales. Se trata de la distinción entre las figuras de la subrogación intervivos y de la sucesión mortis causa reguladas en los artículos 73 y 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, y también de la posibilidad o no de suceder en el arrendamiento cuando este se encuentre en tática reconducción por haber finalizado la última prórroga legal y no haberle sido denegada aquella por el arrendador.

Respecto a la primera cuestión, no debería, a mi juicio, haberse planteado discrepancia alguna, pues las situaciones reguladas por los citados artículos 73 y 79 son fácilmente diferenciables. Y si el debate surgió en los Tribunales creo que ello fue debido, únicamente, a lo dispuesto en el inciso final del párrafo primero, del artículo segundo, de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, según el cual “En esta situación de prórroga no se podrá hacer uso del derecho de

subrogación previsto en el art. 73 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre de Arrendamientos Rústicos”.

En efecto, el texto legal es claro, pero los defensores de los arrendadores pretendieron que esta limitación a la novación subjetiva del arrendamiento, sustituyendo a un arrendatario por otro, era aplicable no sólo intervivos, sino también mortis causa, argumentando que si lo que pretendía el legislador era impedir el rejuvenecimiento de los arrendatarios históricos, dado que este podía producirse tanto por negocio jurídico intervivos como mortis causa, había que entender que la limitación afectaba también a los supuestos previstos en los artículos 79 y 80 de Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, pero dicha interpretación pocas veces prosperó, ante el tenor literal de la norma, que se refiere únicamente al “derecho de subrogación previsto en el art. 73”. Y esta batalla interpretativa se planteó no sólo durante el periodo de la última prórroga legal de los Arrendamientos Rústicos Históricos sino también en los periodos de tácita reconducción de dichos arrendamientos, en los cuales el porcentaje de éxitos para los arrendadores fue mas alto porque tuvieron a su lado a quienes sostuvieron posiciones, a mi juicio, tan erróneas como fueron las de entender que, acabada la última prórroga legal, el arrendamiento rústico histórico había dejado de existir y la posesión (no hace falta recordar que se trata de supuestos en los que aún no se había producido requerimiento alguno de desalojo), lo era bajo el título de precario o como arrendamiento común regulado por el Código Civil, casos ambos en los que no cabría la novación forzosa del

arrendamiento mediante la sustitución del arrendatario por otro, ni intervivos ni mortis causa.

Porque ya hemos dicho antes que la finalización de la prórroga legal no extingue el arrendamiento rústico histórico, por lo que no nace ningún precario, ni dicho arrendamiento, que continúa, se rige por el Código Civil, excepto en su duración, que pasará a ser anual.

En consecuencia, durante la tácita reconducción no será posible la subrogación intervivos del arrendatario, pero sí la sucesión mortis causa del mismo, siempre que el sucesor, claro está, cumpla los requisitos exigidos por el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.

#### V) LA INDEMNIZACIÓN POR ABANDONO.

Una vez determinados los casos en que procede la indemnización por abandono, debemos ocuparnos de cuestiones tales como quien fija la indemnización, qué procedimiento ha de seguirse para hacerlo y cual es la fórmula aplicable.

Dice el artículo Cuatro, apartado uno, de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos que el arrendatario “tendrá derecho a la tercera parte del valor de dichas fincas. Dicho valor se determinará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo DOS de esta Ley,

salvo en el caso de expropiación, que lo será el justiprecio fijado en la misma (...).”.

El apartado 2 del artículo DOS de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos dice que “Dicha cantidad será fijada por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos y sus decisiones tendrán los efectos establecidos en el apartado 4 del art. 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos”, es decir, que serán ejecutivas, sin perjuicio de su eventual revisión ante la jurisdicción civil.

El valor de las fincas sobre el que se calculará el tercio que corresponde al arrendatario como indemnización por abandono se fijará obteniendo “la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca”.

Dado que el valor catastral de las fincas rústicas en Asturias suele ser bajo, puede afirmarse que, con carácter general, el importe de la indemnización por abandono será una cantidad ligeramente superior a una sexta parte del valor de mercado de las fincas, valor de mercado que habrá de establecerse pericialmente.

La expresión “valor en venta actual” ha dado lugar también a diferentes interpretaciones, según los intereses de las partes. Así, los defensores de los arrendadores, cuando se trata de fijar el valor en

venta a efectos de la indemnización por abandono (cuando se trataba de fijarlo a efectos de acceso a la propiedad el criterio era el contrario) suelen utilizar el argumento de que tal valor ha de ser el “rústico” nunca el “urbanístico”, siendo lo cierto que la Ley se refiere al “valor en venta”, sin ninguna concreción, por lo que habrá que entender que será el valor que corresponda al mejor aprovechamiento de los que sean las fincas susceptibles, sin perjuicio, claro está, de que ese superior valor que otorga a la finca la posibilidad de su aprovechamiento para fines distintos de los agrarios pudiera excluir el arrendamiento del ámbito de aplicación de la legislación especial y trasladarlo al ámbito del Código Civil, (artículo séptimo de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980), siempre que tal cuestión se alegue y acredite en tiempo y forma, lo que generalmente ya no será posible hacer en este momento, puesto que la decisión sobre el importe de la indemnización suele adoptarse después de que el arrendador hubiera manifestado su voluntad de poner fin al arrendamiento por la vía que le ofrece el artículo Cuatro de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, vía que, evidentemente, no resulta aplicable a los arrendamientos comunes de fincas rústicas, sino a los arrendamientos rústicos históricos, por lo que alegarlo en ese momento iría contra los actos propios del arrendador, que habría elegido una vía para extinguir el arrendamiento y otra incompatible con la misma para fijar o evitar la indemnización.

Además, debe tenerse en cuenta respecto al concepto “valor actual”, que tanto el de mercado como el catastral pueden sufrir sustanciales

variaciones desde que se produce el requerimiento extintivo hasta que se fija el importe de la indemnización, sucediendo a veces que una obra pública importante altera al alza los valores de las fincas rústicas afectadas por la misma.

En este sentido existen en Asturias casos en los que en el mismo pueblo y con el mismo propietario el valor en venta tomado para determinar el precio del acceso a la propiedad de los arrendatarios que lo ejercitaron fue mucho más bajo que el tomado años después para fijar la indemnización por abandono, de los que no lo habían hecho, debido únicamente a que en la década transcurrida entre ambos momentos se construyó la Autovía del Cantábrico, que elevó el valor de las fincas sitas en las comarcas que atraviesa.

## VI) LA JUNTA ARBITRAL DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

Ya hemos dicho que, a falta de acuerdo entre las partes, el órgano encargado de establecer el importe de la indemnización por abandono es la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos correspondiente, por mandato expreso del artículo Cuatro (que remite al Dos) de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos.

En Asturias existe una sola Junta Arbitral de ámbito autonómico creada por Decreto del Principado de Asturias 89/92, de 30 de diciembre, (BOPA 29-1-1993) y que, en teoría, sigue existiendo, y

decimos en teoría porque lleva años sin reunirse, a pesar de tener pendientes de resolver numerosos expedientes, entre los cuales se incluyen los que le han sido remitidos por los Juzgados a los que se vieron obligados a acudir los interesados, ante la inactividad del Órgano.

La vigencia de las Juntas Arbitrales ha sido puesta en duda por algunos con base en la Disposición Derogatoria Única de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003, que declara expresamente derogadas las dos Órdenes de 8 de octubre de 1982, una sobre constitución transitoria de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos y la otra sobre su funcionamiento.

Pero creo que tal postura carece de fundamento pues si, por un lado, dicha Ley no deroga la de Arrendamientos Rústicos Históricos que encomienda a las Juntas Arbitrales la determinación del importe de la indemnización, por otro lado, al menos en Asturias, la Junta Arbitral ha sido constituida por una norma autonómica que sigue vigente, que no es otra que el Decreto 89/92 antes citado.

Sí cabe sostener con mayor fundamento que el procedimiento que se regulaba en al segunda Orden de 8 de octubre de 1982, expresamente derogada, ya no es de aplicación obligatoria, pero, siendo ello así, la cuestión tiene escasa trascendencia práctica pues, incluso en los casos -como el de Asturias- en que la Junta Arbitral no tiene norma de procedimiento propia, nada impide seguir utilizando el que regulaba la

Orden derogada por ser perfectamente compatible con lo dispuesto en la Ley 30/1992 y, aunque no lo fuera en algunos aspectos, bastaría con inaplicarlos, sin que por ello se resintiera el procedimiento.

La inactividad de la Junta Arbitral de Asturias obliga a los interesados a acudir a la vía judicial sin la decisión previa de la misma (Decisión Ejecutiva), cuando el legislador ha querido que la función jurisdiccional sea revisora, no decisoria inicialmente. Pero el Tribunal Constitucional tiene dicho en su sentencia de 14 de Diciembre de 1983 que la inactividad administrativa de no constituir las Juntas Arbitrales no puede impedir la tutela judicial por lo que los Tribunales podrán fijar directamente la indemnización y no sólo revisarla. Dicha Sentencia trata de un asunto en el que la Junta Arbitral no se había constituido, pero entiendo que la doctrina que contiene resulta aplicable a casos como el de Asturias en que, existiendo, permanece inactiva.

A la vista de la experiencia, ha resultado justificada la desconfianza con la que la doctrina recibió en su día la creación de las Juntas Arbitrales, sin precedentes en la legislación anterior, y que ni siquiera figuraban en el Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. Como dijo Fonseca González, (5) “La creación de las Juntas Arbitrales no ha sido bien acogida por la doctrina”, citando, para justificarlo, a Calvo Sánchez y a Martínez Valencia.

(5) Fonseca González, Rafael, obra citada, Página 82.

## VII) LOS TRIBUNALES CIVILES Y LA INDEMNIZACIÓN POR ABANDONO.

Desde mi experiencia personal, puedo decir que pocas fueron las ocasiones en que arrendadores y arrendatarios alcanzaron un acuerdo sobre el importe de la indemnización por abandono, sobre todo desde el año 2008 en que comenzó la crisis inmobiliaria y los propietarios de las tierras perdieron todo interés por recuperar las fincas, cautivas desde tiempos inmemoriales por el arrendamiento rústico histórico. Antes de la crisis que actualmente padecemos, cuando las fincas tenían posibilidades edificatorias, era frecuente que fuera un promotor inmobiliario interesado en adquirirlas libres de ocupantes quien negociara directamente con los arrendatarios y les pagara la indemnización. A veces, incluso, suscribiendo un convenio indemnizatorio condicionado a que la Administración competente aprobara el instrumento urbanístico que permitiera la parcelación y urbanización de las fincas. Es más, alguno de estos convenios indemnizatorios fue víctima de la citada crisis inmobiliaria, dado que la falta de perspectivas comerciales hizo que los promotores renunciaran a la opción de compra que tenían firmada con los propietarios, lo que implicaba para el arrendatario perder la indemnización prometida.

En la práctica, lo más habitual es que el arrendador requiera al arrendatario de desalojo denegándole la próxima tácita reconducción, pero sin ofrecerle indemnización alguna y sin invitarle a solicitar que

la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos fije la cantidad, manera esta de proceder claramente contraria a las exigencias del artículo Cuarto de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos, pero que los arrendadores suelen intentar como medio de presión al arrendatario ante la inseguridad jurídica que existió y sigue existiendo, aunque en menos grado, en la materia, sobre todo por el riesgo de que el asunto le correspondiera en turno a la Sección de la Audiencia de Asturias que durante años sostuvo la doctrina de que, una vez vencida la última prórroga legal e iniciado el primer periodo anual de tácita reconducción, la indemnización ya no era preceptiva.

Mi opinión particular es que tales requerimientos sin ofrecimiento de indemnización son suficientes para extinguir el arrendamiento si el arrendatario así lo acepta, pero no para habilitar el desahucio, por lo que me permito aconsejar que deben ser contestados por los arrendatarios aceptando la extinción del arrendamiento que con el requerimiento se pretende y manifestando la disposición a desalojar las fincas en el mismo momento en que les sea satisfecha la indemnización correspondiente, ya sea fijada la misma de mutuo acuerdo, por Decisión Ejecutiva de la Junta Arbitral o por Sentencia de los Tribunales Civiles. Y si doy tales consejos a los arrendatarios es para evitarles el riesgo cierto de que se encuentran con una Sentencia que les prive de la indemnización con el argumento de que no la merecen porque se negaron a desalojar las fincas voluntariamente, interpretación esta que considero errónea pero que se ha producido

algunas veces, como es el caso de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca de 13 de noviembre de 2000.

Cuando el arrendador requirente ofrece la indemnización, las partes, si no alcanzan acuerdo sobre su importe, deben acudir a la Junta Arbitral para que la fije, por lo que si después alguna de ellas acude al Juzgado ya será solo para discutir sobre su importe, no sobre su procedencia, aunque casos hay en que el arrendatario, cansado de esperar a que se fije y se le pague sea él quien acuda a la Junta Arbitral, aunque en el requerimiento denegatorio de la tácita reconducción no se haya hecho mención alguna a dicha indemnización.

Ahora bien, de lo que no cabe duda es que las partes tendrán siempre abierta la vía jurisdiccional civil si falta el acuerdo, si falta el pronunciamiento -Decisión Ejecutiva- de la Junta Arbitral o si no quedan satisfechas con el importe fijado por la misma.

Sea cual fuere la naturaleza jurídica de las Juntas Arbitrales y de sus Decisiones, no cabe duda que sus actos son controlables por la Jurisdicción Civil, no por la Contencioso-Administrativa, porque así lo señala expresamente el artículo 121.2 y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, supletoria, como ya hemos dicho, de la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos. Lo que ya no me atrevo a asegurar es que dicha Jurisdicción Civil sea la competente para ejecutar los actos de dichas Juntas cuando los interesados se nieguen a cumplirlas, sean Decisiones Ejecutivas, sean acuerdos

alcanzados en Actos de Conciliación. Y no me atrevo porque, la única vez que en mi vida profesional que se me presentó el problema de que el arrendador se negó a pagar la indemnización fijada por la Junta, el Juzgado inadmitió a trámite la Demanda de Ejecución que presenté, argumentando que las Decisiones Ejecutivas de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos no encajaban en ninguno de los nueve supuestos previstos en el artículo 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Inadmisión a trámite que confirmó la Audiencia, remitiéndome a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa con base en una Sentencia que citaba y que, una vez leída detenidamente, consideré que dicha Sentencia trataba de la competencia jurisdiccional para impugnar defectos de procedimiento de las Juntas al tramitar sus expedientes, pero no para ejecutar sus Decisiones Ejecutivas. Se me ocurrió intentar que la Consejería competente en materia agraria iniciara la vía de Apremio contra el arrendador por el importe fijado por la Junta Arbitral como Indemnización por Abandono, con los Recargos y los intereses correspondientes, por analogía con el procedimiento seguido por dicha Consejería en caso de expedientes sancionadores en materia forestal, por ejemplo. Pero siguiendo el principio profesional de que los abogados no debemos satisfacer nuestras inquietudes intelectuales o académicas a costa del patrimonio de nuestros clientes decidí elegir una vía más segura, por lo que opté por presentar una Demanda Civil revisora del importe de la indemnización fijada por la Junta Arbitral, solicitando una cantidad superior como pretensión principal y otra similar como pretensión subsidiaria, en la seguridad, como así fue, de que ningún Juzgado se

negaría a despachar la Ejecución de una Sentencia condenatoria suya, aunque el importe de la condena fuera el mismo que el que ya había fijado la Junta Arbitral en su Decisión Ejecutiva y que había sido imposible ejecutar. Este segundo intento tuvo éxito, aunque sigo pensando que las Decisiones Ejecutivas de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos son directamente ejecutables por el Juzgado de Primera Instancia, pues las mismas constituyen título que lleva aparejada ejecución bien como “laudos o resoluciones arbitrales” bien como documentos que “por disposición de esta u otra Ley lleven aparejada ejecución”.

Dice Gil-Robles (6) que “hemos de clasificar la actuación de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos como actividad sustancialmente administrativa de derecho privado. Se trata de actos administrativos, dictados como consecuencia de un procedimiento que ha de regularse por normas administrativas, pero cuyo contenido ha de ajustarse a normas de Derecho privado y no público”.

La opinión de este jurista, Letrado de las Cortes Generales cuando se tramitó la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, es muy relevante, pero no resuelve tampoco con claridad el procedimiento a seguir para la ejecución forzosa de los actos de las Juntas Arbitrales.

(6) Gil-Robles y Gil-Delgado, José-María. Comentarios Prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Editorial Civitas S.A. Madrid 1982. Segunda Edición. Página 355.

## VIII.- OTRAS CUESTIONES PROCESALES

Pues bien, dicho lo anterior, debemos ocuparnos del procedimiento civil que corresponde para dilucidar estas materias arrendaticias rústicas.

Dice la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 249.1.6º que las demandas sobre materias arrendaticias rústicas se decidirán en Juicio

Ordinario cualquiera que sea su cuantía, aunque con determinadas excepciones, entre las que se encuentran los Juicios de Desahucio “por extinción del plazo de la relación arrendaticia”.

De la lectura de ese precepto surge de inmediato la duda de cual ha de ser el procedimiento -ordinario o verbal- en los desahucios de los arrendamientos rústicos históricos por denegación de la tácita reconducción, lo que implica necesariamente que ya finalizó el plazo contractual y las prórrogas.

Existe una tendencia generalizada a utilizar el Juicio Verbal, pero tal procedimiento parece inadecuado cuando se sabe, o se sospecha, que el arrendatario va a oponerse a la demanda excepcionando que el desahucio no procede en tanto no se fije el importe de la indemnización que le corresponde y se le pague la misma. En principio, no debería existir inconveniente para que tales excepciones se plantearan en el seno de un Juicio Verbal. El problema surge

porque algunos Tribunales vienen exigiendo que tales cuestiones se planteen por vía de Reconvención, considerando ineficaz hacerlo por vía de excepción. Esta exigencia –fundada o no- obliga al arrendatario demandado a tomar una relevante decisión, porque si no formula Reconvención corre el riesgo de ser desahuciado y verse obligado después a litigar para obtener la indemnización sin tener el arma poderosa de permanecer en la posesión. Y si reconviene corre el riesgo de que le inadmitan la Reconvención porque el objeto de la misma no correspondería al ámbito del Juicio Verbal, sino del Ordinario, y porque el artículo 438.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que la Reconvención en los Juicios Verbales verse sobre materia que no determine la improcedencia del Juicio Verbal, como en principio sería el caso. Además, la Sentencia que recaiga en tal Juicio Verbal no producirá efectos de cosa Juzgada, tal como reconoce el artículo 447.2 Ley de Enjuiciamiento Civil, razón esta por la que tampoco cabría la Reconvención en esta clase de Juicios Verbales, como también expresa el citado artículo 438.1 Ley de Enjuiciamiento Civil en su párrafo primero.

Sería interesante conocer la respuesta de los Tribunales si alguno de los litigantes de dichos Juicios Verbales con Reconvención planteara la cuestión de nuevo en vía judicial alegando que la Sentencia dictada no constituye cosa juzgada. Considero que todos estos inconvenientes aconsejan optar por el Juicio Ordinario y, cuando el actor sea el arrendador (en los Juicios de Desahucio siempre lo será), resulta procedente alegar desde el principio en la Demanda las razones por las

que no le corresponden al arrendatario demandado los derechos de indemnización y/o de posesión en garantía de su cobro, pues así evitaremos o, al menos, dificultaremos que se nos discuta la procedencia del Juicio Ordinario a pesar de tratarse de un juicio de desahucio por finalización del plazo.

Ciertamente, cuando el actor sea el arrendatario y pretenda que se declare su condición de rústico histórico, su derecho a percibir la indemnización por abandono, su derecho a retener la posesión en garantía, la revisión del importe indemnizatorio fijado por la Junta Arbitral o la fijación inicial del mismo por inactividad de dicha Junta, no cabe duda que el procedimiento habrá de ser el Ordinario.

Después de haberlo hecho a la Jurisdicción y a la clase de Procedimiento procede una breve referencia a la competencia objetiva y la territorial.

La competencia objetiva no ofrece dificultad, pues la ostentan los Juzgados de Primera Instancia por mandato del artículo 45 de Ley de Enjuiciamiento Civil, no ofreciéndola tampoco la competencia territorial cuando el litigio se ventila exclusivamente entre arrendador y arrendatario, que corresponde al Juzgado del lugar en que se encuentre la finca (artículo 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil)

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que en numerosos pleitos es necesario demandar a la Junta Arbitral, organismo encuadrado

orgánicamente en la Consejería que ostente las competencias agrarias y cuyos intereses son defendidos en los Tribunales por los Letrados del Servicio Jurídico del Principado de Asturias, a los cuales les resulta aplicable lo dispuesto en la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica del Estado, artículo 15 y Disposición Adicional Cuarta, apartado Tres de la misma, por lo que debe ser demandada en el lugar donde tenga su sede, es decir en Oviedo, caso de Asturias.

Otra cuestión que puede presentar dudas es la de fijar la cuantía de la Demanda pues, como se trata de litigar sobre el importe de la indemnización o sobre la procedencia o no de pagarla, en principio dicho importe debería tomarse para fijar la cuantía del pleito, por aplicación del artículo 251.1ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil; pero debe tenerse en cuenta de que se trata de un proceso arrendaticio por lo que la cuantía habrá de fijarse a tenor de la renta anual, por disponerlo así el artículo 251.9ª de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil. La opción no es baladí pues, aunque la clase de Juicio lo sea por razón de la materia y no de la cuantía, tendrá repercusión en las costas procesales y actualmente en la Tasa Judicial.

Las costas del Juicio se impondrán de conformidad con el principio del “vencimiento atenuado”, es decir quien pierde paga, “salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho”, según dispone el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A la vista de lo que les vengo exponiendo, convendrán conmigo que las “serias dudas”, sobre todo de derecho, son frecuentes, aunque no lo son tanto las Resoluciones Judiciales que utilizan esta vía para liberar el vencido de las costas procesales, pudiendo ello deberse a que el Juzgador no apreció tales dudas, pero también a otra razón humanamente entendible como es la fatiga acumulada al redactar el final de la Sentencia, al llegar al pronunciamiento sobre las costas, siendo la solución mas liviana la de aplicar el vencimiento objetivo que no exige razonamiento alguno, pues la motivación se exige para la excepción no para la regla.

Ahora bien, no debe olvidarse que, por lo que a la imposición de costas se refiere, existe una regla especial cuando el litigio verse sobre una decisión previa de la Junta Arbitral, regla que viene establecida en el inciso segundo del artículo 121.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, según el cual “Cuando la resolución judicial confirme el informe o determinación del IRYDA o la decisión de la Junta Arbitral, se impondrán de oficio las costas al vencido”.

Es decir, en este caso entiendo que no resultaría de aplicación el artículo 394 Ley de Enjuiciamiento Civil, sino el artículo 121.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, por lo que, aunque el Tribunal aprecie serias dudas, si el fallo confirma la Decisión de la Junta Arbitral, las costas habrán de imponerse a quien no se conformó con la misma o no la cumplió y provocó la intervención de postrribunales Civiles.

De todo lo expuesto cabe concluir que aún se está lejos de alcanzar criterios unánimes respecto a las numerosas cuestiones que plantea la extinción de los arrendamientos rústicos históricos, lo que para los abogados tiene dos consecuencias evidentes: la primera es que debemos aconsejar a nuestros clientes que intenten por todos los medios lograr un acuerdo extrajudicial para no correr riesgos innecesarios; siendo la segunda que, si el acuerdo no se alcanza, el éxito en los Tribunales será posible en muchos casos, aunque en algunos de ellos sea poco probable obtenerlo.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo.: Enrique Valdés Joglar.