

C O R T E S

Votación: 7006

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. LANDELINO LAVILLA ALSINA

Sesión Plenaria núm. 107

celebrada el miércoles, 10 de septiembre de 1980

ORDEN DEL DIA (continuación)

Dictámenes de Comisiones:

- De la Comisión de Agricultura, sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos (continuación). («Boletín Oficial de las Cortes Generales», número 28-II, de 20 de mayo de 1980).
- Votación final de conjunto de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas.

Dictámenes de Comisiones:

- De la Comisión de Agricultura, sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos (continuación).

(Continúa el orden del día en el «Diario de Sesiones» número 108, del 11 de septiembre de 1980.)

SUMARIO

Se abre la sesión a las cuatro y cincuenta minutos de la tarde.

Se continúa con el orden del día.

Dictámenes de Comisiones:

	<u>Página</u>
— De la Comisión de Agricultura, sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos (continuación)	6980

	<u>Página</u>
Artículo 25	6980

El señor García García defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Comunista, y el señor Vidal Riembau defiende otra del Grupo Parlamentario Socialistas de Cataluña. Turno en contra de estas enmiendas del señor Estella Goytre (Grupo Parlamentario Centrista). Para rectificar intervienen nuevamente estos tres señores Diputados. Fueron rechazadas estas enmiendas y aprobado el texto del dictamen. Para explicar el voto interviene el señor Colino Salamanca (Grupo Parlamentario Socialista del Congreso).

	<u>Página</u>
Artículo 26	6987

El señor Colino Salamanca defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Socialista del Congreso al número 1. Turno en contra del señor González García (Grupo Parlamentario Centrista). Fue rechazada la enmienda del Grupo Parlamentario Socialista y la del Grupo Parlamentario Comunista, defendida anteriormente. Fue aprobado el texto del dictamen.

	<u>Página</u>
Artículo 27	6989

El señor Rocha Rocha defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Socialistas de Cataluña, de supresión del número 1. Turno en contra del señor Rodríguez Moroy (Grupo Parlamentario Centrista). La en-

mienda transaccional del Grupo Parlamentario Socialistas de Cataluña se admite a trámite y es aprobada, por lo que el texto del dictamen queda modificado de acuerdo con esta enmienda. A continuación fue aprobado el texto del dictamen para el número 2 y con él todo el artículo. Para explicar el voto intervienen los señores Solé Barberá (Grupo Parlamentario Comunista) y Rodríguez Moroy (Grupo Parlamentario Centrista). A continuación hace uso de la palabra el señor Ministro de Agricultura (Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin). Continuando las explicaciones de voto, interviene el señor Colino Salamanca (Grupo Parlamentario Socialista del Congreso). Seguidamente, hace uso de la palabra el señor Solé Barberá para contestar a determinadas alusiones personales.

	<u>Página</u>
Artículo 28	6997

Observación del señor García García (Grupo Parlamentario Comunista), que es contestada por el señor Presidente. El señor Vidal Riembau defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Socialistas de Cataluña. Turno en contra del señor De la Torre Prados. Fue rechazada la enmienda y aprobado el texto del dictamen.

	<u>Página</u>
Artículos 29, 30 y 31	6999

Sin discusión, fueron aprobados según el texto del dictamen. Para explicar el voto intervienen los señores García García y De la Torre Prados.

	<u>Página</u>
Artículo 32	7001

El señor García García defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Comunista. Turno en contra del señor González Delgado (Grupo Parlamentario Centrista). Para rectificar intervienen de nuevo estos dos señores Diputados. En primer lugar, se somete a votación el texto del dictamen, que es aprobado, y a continuación, la enmienda del Grupo Parlamentario Comunista, de

incorporación de un nuevo número a este artículo. Fue rechazada.

Página

Artículos 33 y 34 7003

Sin discusión, fueron aprobados según el texto del dictamen.

Página

Artículo 35 7003

Fueron aprobados los números 1 y 2 según el texto del dictamen. A continuación, el señor Sáenz Cosculluela defiende un voto particular del Grupo Parlamentario Socialista del Congreso en relación con el número 3. Turno en contra del señor Estella Goytre (Grupo Parlamentario Centrista). Rectifican estos dos señores Diputados. Fue rechazado el voto particular y aprobado el texto del dictamen para este número y con él todo el artículo.

Página

Artículos 36 y 37 7006

Sin discusión, fueron aprobados según el texto del dictamen.

El señor Presidente anuncia que la votación final de conjunto del texto de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas tendrá lugar a las siete y media de esta tarde.

Se suspende la sesión.

Se reanuda la sesión.

Página

— Votación final de conjunto del texto de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas 7006

El señor Presidente anuncia que, de acuerdo con el artículo 81 de la Constitución, se va a proceder a la votación final de conjunto del texto de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas, resultante de incorporar al primitivamente aprobado por el Congreso las enmiendas del Senado que el propio Congreso aprobó en la tarde de ayer.

Efectuada la votación, fue aprobada esta Ley Orgánica con el siguiente resultado: votos emitidos, 307; a favor, 289; en contra, 16; abstenciones, dos.

Para explicar el voto interviene el señor Osorio García (Grupo Parlamentario de Coalición Democrática).

Se continúa con el orden del día.

Dictámenes de Comisiones:

Página

— De la Comisión de Agricultura, sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos (continuación) 7007

Artículo 38 7007

El señor Ballester Pareja, al defender la enmienda del Grupo Parlamentario Socialista del Congreso, formula una transaccional, a la que da lectura el señor Secretario (Carrascal Felgueroso). En relación con esta enmienda, interviene el señor Ministro de Agricultura (Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin), mostrándose conforme con ella. Palabras de agradecimiento del señor Ballester Pareja. A petición del señor Peces-Barba Martínez (Grupo Parlamentario Socialista del Congreso), se suspende la sesión para cambiar impresiones sobre dicha enmienda.

Se reanuda la sesión.

El señor Guerra González (Grupo Parlamentario Socialista del Congreso) da lectura de un nuevo texto de la enmienda transaccional del señor Ballester Pareja. El señor Ministro de Agricultura se muestra conforme, con una ligera matización. Se admite a trámite la enmienda transaccional con este último texto. A continuación, fue aprobada en estos términos y su texto constituye el contenido del número 1 de este artículo.

Página

Artículos 39 al 43 7014

Sin discusión, fueron aprobados según el texto del dictamen.

	<u>Página</u>
Artículo 44	7014

El señor Cabral Oliveros defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Comunista. Turno en contra del señor Rodríguez Moroy (Grupo Parlamentario Centrista). Para rectificar intervienen de nuevo estos dos señores Diputados. Fue rechazada la enmienda y aprobado el texto del dictamen.

	<u>Página</u>
Artículos 45 al 60	7017

Sin discusión, fueron aprobados según el texto del dictamen.

	<u>Página</u>
Artículo 61	7017

El señor Gasoliba Bohm, al defender la enmienda del Grupo Parlamentario de la Minoría Catalana, formula una transaccional sobre el número 1. El señor Colino Salamanca (Grupo Parlamentario Socialista del Congreso) hace una observación a esta enmienda. Aclaración del señor Presidente. Se admite a trámite dicha enmienda transaccional y es aprobada. A continuación, el señor García García defiende una enmienda del Grupo Parlamentario Comunista de supresión del número 2. Turno en contra del señor González García. Para rectificar intervienen nuevamente estos dos señores Diputados. Fue aprobado el texto del dictamen al número 1 con la modificación deducida de la enmienda transaccional antes aprobada. A continuación fue rechazada la enmienda del Grupo Parlamentario Comunista y aprobado el texto del dictamen para el número 2. El señor Colino Salamanca explica su voto.

El señor Presidente anuncia que el Pleno continuará mañana, a las cuatro y media de la tarde, comenzando con interpelaciones, preguntas y mociones, continuando con el orden del día normal.

Se levanta la sesión a las nueve y treinta minutos de la noche.

Se abre la sesión a las cuatro y cincuenta minutos de la tarde.

DICTAMENES DE COMISIONES:

— DE LA COMISION DE AGRICULTURA, SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS (continuación).

El señor PRESIDENTE: Proseguimos el debate del dictamen de la Comisión de Agricultura sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos.

Al artículo 25, en su número 1, tiene mantenida una enmienda el Grupo Parlamentario Comunista, enmienda que mantiene, asimismo, respecto del número 1 del artículo 26.

Artículo 25

Para la defensa de esta enmienda tiene la palabra el señor García García.

El señor GARCIA GARCIA: Señor Presidente, señoras y señores Diputados, nuestra primera enmienda en la jornada de hoy a la Ley de Arrendamientos Rústicos la consideramos de gran importancia; por eso subo a la tribuna, aunque seré bastante breve.

Se trata del artículo 25, que establece la duración inicial de los arrendamientos. En él se dice que «los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años».

Como decía ayer el señor Ministro de Agricultura, el objeto de esta ley es favorecer el arrendamiento, dando estímulos tanto a los futuros arrendatarios como no poniendo excesivos obstáculos a los propietarios de la tierra que puedan proceder a arrendar sus fincas.

Ahora bien, yo quiero exponer con toda claridad que seis años es un período inicial breve, porque son los únicos seguros que tiene el arrendatario, y aún existe una pequeña brecha, puesto que en el artículo 40 se dice que a partir del primer arrendamiento ya puede intentar revisarse la renta si no se considera que es la que corresponde a la zona o a la comarca en la que está establecida la finca. Por tanto, seis años es un período extraordinariamente breve para que se pueda tomar la decisión de embarcarse hoy en la aventura de una explotación de la tierra ajena, con la esperanza, naturalmente,

El señor ESTELLA GOYTRE: Señor Presidente, Señorías, para mantener el texto del dictamen de la Comisión, recordando al señor Sáenz Cosculluela que se admitió la enmienda del Grupo Parlamentario Coalición Democrática, concretamente del señor Tejada Lorenzo, en base a la enmienda 247, que estimamos más razonable por los argumentos que en la misma daba, al incluir el término «prescripción» en vez de «caducidad», a cuya defensa no voy a referirme en este momento porque es una cuestión técnica, y hay muchos en esta Cámara que conocen perfectamente la diferencia, y la ha señalado también el señor Sáenz Cosculluela, sin necesidad de referirse al magnífico y conocido trabajo del profesor Castro, y al trabajo del profesor Díaz Pícazo.

Bien, conocidos ambos conceptos, prescripción y caducidad, nosotros hemos optado en Comisión por la prescripción, porque pudieran resultar situaciones enojosas en que, efectivamente, aún considerándose la posible inseguridad jurídica de la situación prolongándola en el tiempo, sí es cierto también que el Código Civil señala unas pautas muy tasadas y especiales para poder interrumpir esta prescripción del año que fija el dictamen de la Comisión. El año no varía; no me estoy refiriendo a la prescripción de quince años, sino a la del año que señala el párrafo 3 del artículo 35. Puede tratarse efectivamente de una cantidad asimilada a la renta, que es a lo que se refiere el artículo en general, que no se conoce por el propietario y que no puede realmente repercutir.

Mi preopinante se ha referido a aquellas que se conocen con certeza; en éstas no hay posibilidad de interrumpir la prescripción, porque, como sabe el señor Sáenz Cosculluela, solamente puede interrumpirse por reclamación ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor.

A partir de ahí se puede interrumpir la prescripción y por eso me referí, no a las cantidades que ya conoce y a las que no hace falta, por supuesto, ningún plazo, ni el del año, porque inmediatamente va a reclamar el propio arrendatario y éste habrá de satisfacerlas y no ha lugar al desahucio, sino a

aquellas en las que por cualquier circunstancia, que no conozca, porque están reclamadas ante los tribunales, porque puede tratarse de una liquidación que esté impugnada en un contencioso-administrativo y no hay certeza de la cantidad exacta que tiene que repercutir sobre el arrendatario.

Por estas razones, que en su día ya recordé al señor Tejada en Comisión, es por lo que mi Grupo varió el criterio del proyecto del Gobierno respecto a la caducidad y aceptamos el término «prescripción», que nos parece da mayor seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario, cuando se trata de determinadas cantidades que no son perfectamente conocidas de una y otra parte en el momento de repercutirlas.

Nada más, señor Presidente.

El señor PRESIDENTE: Para un turno de rectificación, tiene la palabra el señor Sáenz Cosculluela.

El señor SAENZ COSCULLUELA: Señor Presidente, brevísimamente quiero rectificar al señor Diputado que acaba de hacer uso de la palabra, porque habla de que la interrupción de la prescripción da mayor seguridad jurídica, lo cual no es correcto. Tanto la caducidad, como el criterio de la prescripción, darían la misma seguridad jurídica, entendida ésta en su sentido fundamental. Lo que pasa es que, de optar por una u otra fórmula, estamos actuando con un criterio más tuitivo en favor del arrendatario o con un criterio menos tuitivo en favor del arrendatario; porque, como ha reconocido el mismo Diputado preopinante, se pueden producir situaciones enojosas, porque la prescripción se puede interrumpir mediante la reclamación extrajudicial, y por tanto es perfectamente posible que al cabo de varios años de haber efectuado el arrendador un pago que puede repercutir sobre el arrendatario, efectúe la reclamación a éste, y como estas cantidades generan la posibilidad de desahucio en caso de impago, es por lo que yo aludía a que se favorece la inseguridad; a que, en definitiva, se altera el equilibrio en favor del arrendador. No es un problema jurídico, por tanto, porque ambas fórmulas ofrecen las mismas garantías jurídicas, son dos institutos establecidos en el

Código Civil; es una opción política lo que hay detrás: ¿Queremos proteger más al arrendatario en aquellos supuestos, o no?

El Grupo Parlamentario Socialista ha dejado clara su posición de que hay que tener un especial sentido tuitivo ante la posibilidad de las reclamaciones enojosas, porque se trata de cantidades que no conoce el arrendatario.

Muchas gracias.

El señor PRESIDENTE: Tiene la palabra el señor Estella Goytre.

El señor ESTELLA GOYTRE: Sencillamente, para plantear una cuestión a mi compañero, no de Grupo Parlamentario, sino de profesión, señor Sáenz Cosculluela, que en un supuesto hipotético puede darse con frecuencia, de que tenga el arrendador una determinada liquidación de tasas que van dirigidas a la propiedad, pero que puede repercutir sobre el arrendatario. Por ejemplo, esta cifra la considera objeto de impugnación, porque hay un error material en esa liquidación, o en ese recibo girado por el Ayuntamiento, por Hacienda o por cualquier órgano de la Administración, y en ese momento tiene que reclamarla porque la considera injusta o excesiva. Si nos atenemos al plazo de caducidad, la acción caduca en el plazo del año y no puede repercutir; en cambio, con la prescripción, él alega ante el arrendatario, que no puede exigirle una cantidad que está reclamada y no hay certidumbre de qué cantidad debe pagar como justa en ese momento. Este supuesto no puede resolverse ya con la caducidad. El problema no es político, es claramente jurídico y otorga mucha más seguridad a una u otra parte el instituto de la prescripción que el de la caducidad.

El señor PRESIDENTE: Voto particular del Grupo Socialista del Congreso respecto del número 3 del artículo 35.

Comienza la votación. (Pausa.)

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: Votos emitidos, 297; a favor, 142; en contra, 155.

El señor PRESIDENTE: Queda rechazado el voto particular del Grupo Parlamentario

Socialista respecto del número 3 del artículo 35.

Sometemos a votación seguidamente el número 3 del artículo 35, conforme al dictamen de la Comisión.

Comienza la votación. (Pausa.)

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: Votos emitidos, 296; a favor, 168; en contra, cuatro; abstenciones, 124.

El señor PRESIDENTE: Queda aprobado el número 3 del artículo 35 en los términos en que figura en el dictamen de la Comisión.

Artículos 36 y 37, respecto de los cuales no hay mantenidas enmiendas.

Comienza la votación. (Pausa.)

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: Votos emitidos, 297; a favor, 287; en contra, dos; abstenciones, ocho.

El señor PRESIDENTE: Quedan aprobados los artículos 36 y 37 en los términos en que figuran en el dictamen de la Comisión.

A las siete y media tendrá lugar, conforme se anunció, la votación final, de conjunto, de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas. Hasta entonces, se suspende la sesión.

Se reanuda la sesión.

— VOTACION FINAL DE CONJUNTO DEL PROYECTO DE LEY ORGANICA DE FINANCIACION DE LAS COMUNIDADES AUTONOMAS.

El señor PRESIDENTE: Vamos a someter a votación final, de conjunto, conforme al artículo 81 de la Constitución, el texto de la Ley de Financiación de las Comunidades Autónomas, resultando de incorporar al texto primitivamente aprobado por el Congreso las enmiendas del Senado que el propio Congreso aprobó en la tarde de ayer.

Comienza la votación. (Pausa.)

Efectuada la votación, dio el siguiente resultado: Votos emitidos, 307; a favor, 289; en contra, 16; abstenciones, dos.

Artículos
36 y 37

El señor PRESIDENTE: Queda definitivamente aprobada la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas.

Para explicación de voto, por el Grupo Parlamentario de Coalición Democrática, tiene la palabra el señor Osorio.

El señor OSORIO GARCIA: Señor Presidente, Señorías, muy brevemente Coalición Democrática va a explicar su voto negativo a la Ley de Financiación de las Comunidades Autónomas.

Como es sabido, Coalición Democrática presentó una enmienda a la totalidad en la cual pretendía que la Ley de Financiación de las Comunidades Autónomas fuese una ley - marco en la que se señalasen las líneas generales básicas en las que debía basarse y estructurarse la administración financiera del Estado, dejando a los estatutos de las distintas Comunidades Autónomas el régimen financiero final.

Coalición Democrática admitió que su enmienda a la totalidad fuese tramitada como enmiendas particulares a cada uno de los preceptos de la Ley, pero lo cierto es que tal y como ha quedado la Ley de Financiación de las Comunidades Autónomas nos encontramos con que es un ejemplo claro del mantenimiento de la administración financiera del Estado siguiendo un sistema típicamente extranjero, es decir, afrancesado, sin haber profundizado seriamente en lo que debiera ser una organización financiera basada en criterios puramente hispánicos. De esta manera, lo único que se ha conseguido es mantener criterios centralizadores y, al mismo tiempo, mantener el añadido de los conciertos forales para el País Vasco y para Navarra. Coalición Democrática no es, por supuesto, contraria a los conciertos forales, pero sostiene y sostuvo en sus enmiendas el principio de que este tipo de organización financiera del Estado debiera quedar abierto a todas las Comunidades Autónomas, buscando, pues, una adecuada y armónica organización de la administración financiera del Estado.

Y poco más. Cuando Felipe II tuvo sucesor cierto en la persona de Felipe III, le hizo jurar como Príncipe de Viana primero, como Príncipe de Girona después, como Príncipe de Asturias más tarde, y después como Príncipe

de los algarves; y luego, aquí, en Madrid, por los representantes de todas las Cortes, como Príncipe de todas las Españas. En la mente de Felipe II no cabía en absoluto la ruptura de la unidad de España, sino una adecuada organización del Estado español.

Esto es lo que podía haberse hecho, en cierta medida, a través de esta Ley de Financiación de las Comunidades Autónomas, pero no se quiso, no se ha querido, porque Señorías, tengamos presente una cosa: la unidad de España no es lo mismo que la organización centralizadora y unitaria del Ministerio de Hacienda.

Muchas gracias.

DICTAMENES DE COMISIONES:

— DE LA COMISION DE AGRICULTURA, SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS (continuación).

El señor PRESIDENTE: Proseguimos el debate sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Enmiendas de los Grupos Parlamentarios Socialista del Congreso y Socialistas de Cataluña al artículo 38.

Tiene la palabra para su defensa el señor Ballester.

El señor BALLESTERO PAREJA: Señor Presidente, señoras y señores Diputados, nos decía uno de los técnicos que participaron en la elaboración del proyecto y que asistía a las reuniones de la Comisión, que el eje de esta ley, su pieza central, era precisamente la actualización de las rentas. Creo que tenía razón.

Si quisiéramos definir en cuatro palabras el espíritu de la ley, con todos los riesgos que implica una definición simplificadora, podríamos decir que esta ley concede al arrendatario una cierta estabilidad, una cierta seguridad, a cambio de ofrecer al arrendador la actualización automática de las rentas. Y hasta ahí estamos de acuerdo; estamos absolutamente de acuerdo. En una época como la nuestra, caracterizada por una inflación ga-

Artículo 38

lopante, en la que todos los esfuerzos que se hacen por detenerla parece que fracasan, sería absolutamente negativo el condenar a los propietarios a una congelación de sus rentas. Las rentas, de algún modo, deben subir monetariamente en la medida en que aumenta el índice de precios. Hasta ahí, repito, estamos de acuerdo.

En lo que no estamos en absoluto de acuerdo es con el procedimiento que sigue el proyecto de ley en este artículo 38 para la actualización. Y no estamos de acuerdo con este procedimiento porque es netamente imperativo y es netamente exclusivista. Propone un índice de precios, que es el índice de precios percibidos por los agricultores, y no consiente a las partes que acuerden otro índice distinto. Se habla, sí, de ciertas matizaciones en función de las peculiaridades regionales, pero siempre tiene que ser —así lo dice taxativamente el texto del artículo— un índice de precios percibidos por los agricultores.

Y la pregunta es, Señorías, ¿qué pasa con los precios pagados? Porque pónganse ustedes en el caso de un agricultor que arrienda una finca y tiene que pagar su canon arrendaticio todos los años al propietario; y llega un año en que los precios de los productos que él vende apenas suben en comparación con los precios que él paga por gasoil, por fertilizantes, por salarios incluso. ¿En qué situación se encuentra entonces ese empresario? ¿En qué situación dejamos entonces a ese agricultor? Le dejamos en una situación calamitosa; y no estoy hablando de hipótesis irrealizables; es que es lo que ha ocurrido el año pasado, es que estamos viviendo un aumento de precios de coste en la agricultura que va por encima muchas veces de los precios que recibe el agricultor. Y en estas condiciones, si además le obligamos por ley a este agricultor, a este arrendatario a que indemnice al propietario de la finca con un canon arrendaticio que viene variando en función de los precios percibidos y no los pagados, estamos cometiendo una evidente injusticia contra el agricultor.

Pero quizá se nos replique que de ese modo van a ofrecerse más tierras en arrendamiento. No olvidemos la filosofía de la ley, también aceptada por nosotros, en el sentido de que hay que movilizar las tierras. Se ne-

cesitan más tierras disponibles, y para eso hay que estimular de algún modo a los propietarios a que las ofrezcan en arrendamiento. Bien hasta ahí. Pero no exageremos, no impongamos la voluntad del legislador a la voluntad de las partes contratantes, porque de ese modo podemos encontrarnos con una sorpresa desagradable, y es que por leyes económicas —y se trata de una materia técnica, pero procuraré explicarla con claridad—, puede ocurrir muy bien que el resultado sea el opuesto: que nos encontremos con que en lugar de arrendarse más fincas se arriendan menos. ¿Por qué? En principio esto parece paradójico, ya que hemos estimulado al propietario a que arriende obligando al arrendador a indemnizarle con un canon arrendaticio que varía en función de los precios percibidos; que al ser una variable monetaria lógicamente tienen que aumentar de año en año.

No obstante, no debemos olvidarnos de que el punto de equilibrio en un mercado —y en este caso es el mercado de tierras— tiene dos aspectos, tiene dos fases: la del oferente y la del demandante, y puede ser que estimulemos demasiado al oferente, pero que, en cambio, el demandante pierda su interés por arrendar, y lo que ocurra, en definitiva, es que el número de arrendamientos descienda en lugar de aumentar.

Pero podemos profundizar todavía un poco más en estos efectos económicos que estamos considerando, porque hay aquí dos variables que juegan: una es la que en términos técnicos económicos se conoce con el nombre de elasticidad respecto de la renta pactada, y otra variable distinta es la que se llama elasticidad respecto de la actualización de las rentas. Así que tenemos dos elasticidades, es decir, dos respuestas distintas del mercado a dos variables económicas también distintas: el precio contractual que se pacta según la ley libremente, sin máximos ni mínimos, y que ya hemos visto que es un precio que puede oscilar hasta donde se quiera, y otra, distinta, que es la actualización y sus efectos.

¿Y qué va a pasar? Teníamos que distinguir, para hacer un análisis riguroso, entre varios casos: el caso de la gran propiedad —no porque queramos atacar aquí a la gran propiedad, sino porque es necesario para nuestro