

REVISTA DE DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO

Segunda Época. Año XX

Nº 42. Enero - Abril de 2004

**Número monográfico:
Arrendamientos rústicos**

Publicación cuatrimestral

1985, Revista de derecho agrario y alimentario.

Edita: EDIASA

Administración: Ayala, 20

28001 MADRID

Teléfonos: 91 435 96 41

Fax: 91 578 04 15

Esta revista no se solidariza con las opiniones de los autores contenidas en los originales publicados.

Suscripción anual:

España: 50 € (IVA incluido)

Extranjero: 80 € (IVA incluido)

I.S.S.N.: 0213-2915

Depósito legal Z 647-86

PRESIDENTE DE HONOR:

D José Luis de los Mozos y de los Mozos. *Catedrático de Derecho Civil.*

CONSEJO DE REDACCIÓN:

Presidente:

Don Alberto Ballarín Marcial, *Notario de Madrid.*

Vicepresidente:

D. Juan José Sanz Jarque, *Catedrático de Derecho Agrario y Sociología de la Universidad Politécnica de Madrid.*

Consejeros:

D. Antonio Agúndez Fernández, *Magistrado del Tribunal Supremo*

D. Domingo Bello Janeiro, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de A Coruña. Director de la Escola Galega de Administración Pública.*

D. Carlos Barros Santos, *Profesor de Investigación del CSIC.*

D. José María Caballero Lozano, *Profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de Burgos.*

D.^a Enedina Calatayud Piñero, *Profesora titular de Economía y Ciencias Sociales Agrarias de la Universidad Politécnica de Madrid.*

D. Francisco Cuenca Anaya, *Notario.*

D.^a María Desamparados Llombart, *Profesora titular de Derecho Civil de la Universidad Politécnica de Valencia.*

D. Ramón Herrera Campos, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Almería.*

D. Domingo Jiménez Liébana, *Profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de Jaén.*

D. Marcelino Gavilán Estelat, *Abogado.*

D. Jaime Lamo de Espinosa, *Catedrático de Comercialización y Divulgación agraria de la Universidad Politécnica de Madrid.*

D. Jesús López Medel, *Registrador de la Propiedad*

D. Agustín Luna Serrano, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona (Pedralbes)*

ÍNDICE

EDITORIAL	7
---------------------	---

ESTUDIOS

CLAUSURA DE LAS JORNADAS SOBRE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS CELEBRADAS EN VALLADOLID ENTRE EL 30 Y EL 31 DE ENERO DE 2004. <i>Miguel Arias Cañete</i>	9
LOS MOTIVOS DE LA LEY. <i>Alfonso Ramos de Molins Sainz de Baranda</i>	15
CAUSAS Y EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN LA NUEVA LEY 49/2003. <i>Pablo Amat Llombart</i>	29
ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. <i>José María Caballero Lozano</i>	53
EL ARRENDAMIENTO Y FIGURAS SIMILARES EN LA REFORMA DE LA POLÍTICA AGRÍCOLA COMÚN. <i>José María de la Cuesta Sáenz</i>	71
LA APARCERÍA ASOCIATIVA Y LOS CONTRATOS AGRO-INDUSTRIALES EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. <i>Gloria Doménech Martínez</i>	79
EL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA PRIVADA EN LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. <i>Miguel Ángel Martín Rodríguez</i>	87
CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN LA NUEVA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE. <i>Francisco Millán Salas</i>	101
EL ARBITRAJE EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. <i>José Ignacio Múzquiz Vicente Arche</i>	125
ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA, CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO. BREVE ESTUDIO DE LA NUEVA LAR. <i>Carlos Vattier Fuenzalida</i>	143

D. Carlos J. Maluquer de Motes Bernet, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona. (Pedralbes)*

D. Francisco Millán Salas, *Profesor de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid.*

Dña. Esther Muñiz Espada, *Profesora titular de Derecho Civil de la Universidad de Valladolid.*

D. Ignacio Múzquiz Vicente-Arche, *Profesor Asociado de Economía y ciencias Sociales Agrarias de la Univesidad Politécnica de Madrid.*

D. Alejandro Nieto García, *Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Alcalá de Henares.*

D. Francisco Javier Orduña Moreno, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia.*

D. Ángel Sánchez Hernández, *Profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de La Rioja.*

D. Carlos Vattier Fuenzalida, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Burgos.*

D. Carlos Vázquez Cantero, *Abogado.*

D. Emilio Vieira Jiménez-Ontiveros. *Abogado.*

Secretario:

D. José M^a de la Cuesta Sáenz.

DIRECTOR:

D. José María de la Cuesta Sáenz, *Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Burgos*

DIRECTOR ADJUNTO:

D. Francisco Millán Salas, *Profesor de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid*

EDITORIAL

Si nos atenemos, una vez más, al apotegma: "Todo lo que no crece muere", se comprenderá la satisfacción con la que anunciamos cambio de cierta importancia en nuestra revista, el más importante de todos ellos es, sin duda, el paso de dos a tres números anuales, con lo que somos ya cuatrimestrales, ello ajustándonos a los precios vigentes de suscripción, por lo que esperamos que nuestros amigos suscriptores reciban esta noticia con idéntica satisfacción. La verdad es que el Derecho Agrario, no cesa de agrandarse al abarcar en su seno al Derecho Alimentario y al Derecho Agroambiental, a parte de que se puede hablar hoy en día del Derecho Internacional Agrario como gran novedad en la marcha hacia un Derecho Agrario que sea realmente ecuménico. Este tardará en llegar, ciertamente, pero ya se puede decir que los principios generales inspiradores de los diversos derechos nacionales como el de China, la India, Sudáfrica, etc. son hoy los mismos, una vez que ha desaparecido del globo el delirio colectivista, con la excepción de Corea del Norte y Cuba, donde la mantienen al precio de que pasen hambre decenas de miles de personas.

El número presente revela en nuevo formato tipo libro, con el que pretendemos hacerlo más manejable y facilitar la inserción de nuestra publicación en la biblioteca. Va dedicado monográficamente al arrendamiento rústico, ya que tenemos una nueva Ley recién estrenada y sobre ella se celebró a finales del mes de enero de este año, unas Jornadas en la Universidad de Valladolid, bajo la dirección de Esther Muñiz Espada. La inauguración de las Jornadas corrió a cargo de D. Manuel Pacheco Manchado, entonces Subsecretario del MAPA, de D. Alberto Ballarín Marcial, Presidente de la Asociación Española de Derecho Agrario, y de D. José María de la Cuesta Sáenz, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Burgos; los ponentes fueron D. José María de la Cuesta Sáenz, D. Alfonso Ramos de Molins Sáinz de Baranda, por entonces Secretario General Técnico del MAPA, D. José María Caballero Lozano, D. Ángel Sánchez Hernández, D^a. Esther Muñiz Espada, D. Carlos Vattier Fuenzalida, D. Pedro de Pablo Contreras y D. Agustín Luna Serrano; además intervinieron los agentes económicos y actuaron como moderadores D. Juan José Sanz Jarque y D. José Luis de los Mozos y de los Mozos; el acto de clausura corrió a cargo del entonces ministro de Agricultura, D. Miguel Arias Cañete.

Pero ha ocurrido algo en relación con ello que le da un interés extraordinario a esta temática; el nuevo partido en el poder ha hecho saber por su programa electoral y, mucho más recientemente, por boca de la nueva Ministra de Agricultura que la citada Ley va a ser reformada en unos cuantos puntos importantes, el de la duración, el de los Derechos de Tanteo y Retracto para restablecerlo y algo sobre

limitación de la superficie arrendada, con lo cual la liberación total del contrato que había sido operada por la Ley de Miguel Arias Cañete va a sufrir limitaciones importantes.

El propósito de la liberación era facilitar la difusión máxima del arrendamiento como escalón que siempre ha sido este contrato para llegar al derecho de propiedad y, porque, el ideal que ahora perseguimos de la ampliación superficial y económica de las explotaciones agrarias se realiza más fácilmente por la vía del arrendamiento que por la del dominio. Alguien puede pensar que la liberalización favorece a la propiedad y perjudica al arrendatario, pero esto no es del todo cierto.

Es de esperar que la nueva Ley se consulte con los juristas del Derecho Agrario, como se hizo con la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, en la que se introdujeron cambios muy favorables a la aplicación de la misma en la realidad.

Lamentamos profundamente el fallecimiento en Roma del gran agrarista Emilio Romagnoli, profesor de la Universidad de Roma, al que esta Revista rendirá en el próximo número el homenaje que él se merece.

ESTUDIOS

CLAUSURA DE LAS JORNADAS SOBRE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS CELEBRADAS EN VALLADOLID ENTRE EL 30 Y EL 31 DE ENERO DE 2004

Excmo. Sr. D. MIGUEL ARIAS CAÑETE
Ministro de Agricultura, Pesca y Alimentación

- Excmo. y Magnífico Sr. Rector de la Universidad de Valladolid
- Excmo. Sr. Delegado del Gobierno de la Junta de Castilla y León
- Excmo. Sr. Consejero de Agricultura de la Junta de Castilla y León
- Ilmo. Sr. Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Valladolid
- Ilma. Sra. Secretaria General de Agricultura y Alimentación
- Sras. y Sres.

Cuando iniciamos la legislatura, fijamos un calendario de actividad legislativa del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en el que la promoción de una nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, constituía una pieza esencial del proceso de reformas que nos habíamos propuesto.

Para llevar a cabo tan importante empresa contamos con la colaboración de un grupo de ilustres estudiosos del Derecho Agrario a quienes se encomendó la tarea de desbrozar el camino de los antecedentes inmediatos y perfilar las ideas que habrían de sustentar la labor reformadora.

Su meritorio trabajo, junto al esfuerzo de técnicos y responsables del Ministerio, fraguó en un proyecto de nueva Ley de Arrendamientos Rústicos que presentamos a las Cortes para su discusión y aprobación y a la sociedad española para su debate, siendo finalmente publicada como Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos.

Hay una idea de base que aflora a cada paso que nos adentramos en la lectura de la nueva ley, es la idea de que la institución arrendaticia, para ser útil al tiempo

actual, debe adaptarse a las exigencias propias de la economía moderna, que pasan, ineludiblemente, por la libertad de contratación y el equilibrio entre las partes.

Por eso, el aspecto más destacado de la nueva legislación, por lo demás ponderado ampliamente en estas Jornadas, es la profundización en el ámbito liberalizador que había iniciado la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

Como todo el mundo sabe, la Ley de modernización llevó a cabo lo que algún autor ha llamado una "*verdadera desamortización de los arrendamientos rústicos*", rectificando la desequilibrada duración de los arrendamientos contenida en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre e induciendo una creciente movilidad de la tierra.

Basta con observar las estadísticas sobre régimen de tenencia de la tierra en el período 1962-1999, para percatarse de la importancia que tiene el marco jurídico de explotación sobre la actividad agraria. En dicho período se ha pasado de 5.482.682 Ha. de superficie arrendada en 1962 a 7.907.502 Ha. en 1999, lo que representa un incremento de más del 43 por 100, siendo su porcentaje de participación sobre el total de tierra cultivada del 18,70 por 100 en 1999, frente al 12,30 por 100 en 1962. Sin embargo, el dato más llamativo es el incremento que experimenta el régimen arrendaticio después de 1995, fecha en que se aprueba la Ley de modernización de las explotaciones agrarias, que al liberalizar el sistema de superprotección del arrendatario introducido por la Ley de arrendamientos rústicos de 1980, hace posible destrabar la inmovilidad de tierras a que se había llegado.

La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos responde a esta exigencia. Por un lado fomenta la movilidad de la tierra, factor esencial para el progreso económico, favoreciendo su explotación precisamente mediante arrendamiento y, por otro, su agregación en explotaciones de mayor tamaño y, por ello, más viables.

Aunque algunos puedan pensar otra cosa, está demostrado que reducir la duración forzosa de los arrendamientos favorece al arrendatario, al colocar más capital-tierra en el mercado, incentivando a los propietarios a arrendar sus explotaciones. Debe señalarse, sin embargo, que el plazo de tres años de duración de los arrendamientos rústicos, que fija la nueva Ley, es un plazo de duración mínima, no impide, por tanto, que las partes establezcan otro mayor cuando lo estimen conveniente.

Por otro lado la nueva Ley va a contribuir a redimensionar la estructura física y económica de las explotaciones y a favorecer fórmulas societarias y asociativas que se contemplan como una de las vías principales para la mejora de las estructuras agrarias. En este sentido, las estimaciones realizadas apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de 4 millones de hectáreas, que quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones, normalmente bajo la forma de arrendamiento. Era, pues, urgente una revisión del régimen jurídico de los arrendamientos, a fin de aumentar su eficacia y permitir canalizar las superficies liberadas

hacia la reestructuración y mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que, en principio, no cabe esperar que dicha reestructuración se haga a través de la compra venta de tierras.

Por otra parte, la evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable descenso de las explotaciones individuales, en tanto que aquellas cuyo titular es una persona jurídica privada (sociedades mercantiles, cooperativas, etc.) están adquiriendo un papel muy destacado en la reestructuración de la agricultura española.

Según se ha recordado a lo largo de estas Jornadas, la regulación contenida en Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, se mostró en la práctica excesivamente rígida e intervencionista, aunque en justicia con la verdad histórica hay que reconocer el importante signo liberalizador que tuvo en su momento, puesto que no hubo más prórrogas indefinidas sino que a la duración del contrato se le puso límite. En particular, se estableció un régimen de prórrogas obligatorias que podía extenderse hasta los 21 años y la estabilidad del arrendatario se equilibró con la posible recuperación de la finca por el arrendador que fuera empresario e invocara el cultivo directo a tal fin.

Esta protección, que podía estar justificada en aquél momento, tuvo un efecto negativo en el redimensionamiento de las explotaciones, ya que los propietarios se resistían a arrendar sus tierras, porque a menudo suponía perder su disponibilidad durante muchos años. En 1982 la superficie total de tierras arrendadas era de 5,8 millones de hectáreas, y en 1989 descendió a 5, 6 millones. Es decir, una ley tan proteccionista como la de 1980 produjo efectos contrarios al fin último que se perseguía, que era la mejora de la dimensión media de las explotaciones.

Habría que esperar a 1995, con la Ley de modernización de las explotaciones agrarias, para iniciar un lento pero seguro proceso de recuperación. Con la reducción del plazo de duración del contrato y la supresión de las prórrogas forzosas, se aprecian desde mediados de los noventa efectos beneficiosos, incrementándose desde entonces el número de arrendamientos. En los cuatro primeros años de aplicación de esta Ley, la superficie arrendada aumentó en 2,3 millones de hectáreas. Pero, además, este incremento se produjo, sobre todo, en las explotaciones de tamaño medio que es, justamente, lo que conviene a la política de estructuras agrarias.

La nueva Ley se propone hacer de las fincas rústicas verdaderas explotaciones agrarias, con mayores perspectivas de futuro, con mayor viabilidad económica y con un nuevo impulso a la movilidad de las tierras, lo que ha de ser compatible con el equilibrio de las partes en el contrato. Por eso, no se puede separar esta nueva norma de otros proyectos futuros que coadyuvarán también al logro de esos objetivos, favoreciendo la instalación de jóvenes agricultores y mujeres, en cuanto son elementos nucleares para el mantenimiento de la actividad agraria y la verte-

bración del tejido rural; planes de mejora y, en general, medidas de modernización de las explotaciones

A continuación, repasaré, de forma breve, cuáles son las principales novedades de la Ley, porque entiendo que en las comunicaciones y mesas redondas que me han precedido ha habido ocasión de profundizar, en todos los pormenores de la nueva legislación.

1. Se da primacía a la voluntad de las partes, siendo muy limitado el contenido imperativo de la Ley. De esta forma, se logrará que las necesidades que en cada caso existan encuentren la mejor respuesta, sin verse comprometidas por encorsetamientos legales innecesarios.

2. Se incluye, junto al arrendamiento de fincas, también el de explotaciones, y se regulan los derechos de producción agrícola, que integrarán el contenido del contrato, siempre que las partes no dispongan lo contrario, con sujeción, eso sí, a la normativa nacional y comunitaria que resulte aplicable en cada caso.

3. Por lo que se refiere a la capacidad para arrendar, se amplía notablemente, permitiendo ser arrendatario a cualquier persona física o jurídica. Con ello, se pretende que potenciales arrendatarios interesados en el cultivo de una explotación no queden excluidos de esta posibilidad por no cumplir determinados requisitos, abandonándose innecesariamente la tierra. Es una realidad, por otra parte, la importancia creciente de las fórmulas societarias en las explotaciones agrarias.

Se permite el arriendo incluso a las Comunidades de Bienes, que pueden dar satisfacción a realidades ya existentes o que puedan surgir, facilitando la ampliación de explotaciones.

Se incluye también a los extranjeros con permiso de residencia permanente que, en el futuro, han de desempeñar, ya lo hacen, un importante papel en el campo español.

4. Se establece la libertad de forma, de acuerdo con la jurisprudencia, suprimiéndose los contratos-tipo, formalismo artificial de la anterior normativa.

5. Un aspecto decisivo es la duración del contrato:

Se reduce el plazo mínimo a tres años, pudiendo en todo caso las partes estipular cualquier otro superior.

Con ello se logra, por una parte, dotar de una necesaria estabilidad a los proyectos de inversión del arrendatario y, por otra, fomentar la decisión del propietario de arrendar las tierras.

La experiencia ha demostrado, como ha quedado dicho, que la introducción de excesivas cautelas supuestamente protectoras del arrendatario, acaba volviéndose en su contra, al desanimar precisamente la puesta en sus manos del cultivo de la finca.

Cumplido el plazo, se sucederán prórrogas de tres años en tanto las partes no denuncien el contrato, tal y como se prevé en el régimen vigente.

6. Se procura, asimismo, fomentar la modernización de los regadíos, otorgando fuerza obligatoria a los acuerdos de las comunidades de regantes a este respecto. Se prevén así, en este caso, nuevas obligaciones para las partes, justificadas en la importancia que la introducción de modernos sistemas de riego tiene para aumentar la competitividad de las explotaciones y para el imprescindible ahorro de agua.

7. Se permite la cesión y el subarriendo, aunque con estrictas condiciones, para evitar la especulación.

8. Se suprimen los derechos de adquisición (tanteo, retracto, adquisición preferente), que resultaban necesarios en el pasado, cuando lo habitual eran contratos de larga duración, en los que la posesión del arrendatario podía prolongarse en las siguientes generaciones.

9. En materia de aparcerías, se actualiza y flexibiliza su régimen, suprimiendo la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario, y se introduce la aparcería asociativa, como novedosa e interesante alternativa.

En esta materia, se extrema la protección del aparcerero, para garantizar la aplicación de la normativa laboral y de seguridad social, siempre que sea necesario y la percepción de una renta justa.

10. Por último, en lo que se refiere a las normas procesales, se suprimen las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, y se permite que las partes, si lo desean, puedan someterse al arbitraje de un tercero.

Creo, por último, que los motivos que sucintamente acabo de exponer justificaban sobradamente la necesidad de la reforma.

Ahora espero que los destinatarios de la norma, el campo español en definitiva y todos sus profesionales, vean satisfecho con ello sus legítimas posiciones e intereses.

Por último, a todos los asistentes a las Jornadas, mi deseo de que les hayan resultado útiles.

Muchas gracias.

LOS MOTIVOS DE LA LEY*

Ilmo. Sr. D. ALFONSO RAMOS DE MOLINS SÁINZ DE BARANDA
Secretario General Técnico del MAPA

SUMARIO: I. Introducción. 1. Necesidad y conveniencia de las transformaciones en la agricultura. 2. Demandas del contexto actual. A) La globalización. B) Unión Europea. C) Características presentes de la agricultura española. II. Los arrendamientos rústicos como factor de ajuste estructural: evolución histórica y perspectivas. 1. Introducción. 2. Evolución histórica. A) El periodo 1962-1989. a) Tendencias del proceso de reestructuración. b) El papel de los arrendamientos. c) La dinámica en los sucesivos periodos intercensales. B) La dinámica en el periodo 1989-1999. a) Los datos globales: dimensión de las explotaciones. b) Factores determinantes. c) La expansión de los arrendamientos. 3. Perspectivas de futuro: desaparición de explotaciones y liberación de tierras. III.- El régimen jurídico de los arrendamientos. 1. La Ley de 1935 y sus modificaciones. 2. La Ley de 1980 y el estancamiento de los arrendamientos. 3. Flexibilización: la reforma por Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias. IV.- Análisis de la nueva Ley: novedades y motivos.

I. INTRODUCCIÓN.

1. Necesidad y conveniencia de las transformaciones de la agricultura.

El desarrollo social y económico de las sociedades modernas, y entre ellas de la española, ha inducido en décadas pasadas un proceso de cambios agrarios y rurales que no tienen precedentes en épocas anteriores. La agricultura y el medio rural han sufrido profundas modificaciones sociológicas, culturales, tecnológicas, económicas e institucionales. Así: fruto de esta evolución histórica (a partir de los años 60, en que se produce el abandono de la agricultura tradicional) ha sido la modernización técnica y empresarial de la actividad agraria que han promovido los poderes públicos y, más recientemente, la agricultura española, con motivo de su integración en la PAC y sus continuas y cada vez más rápidas reformas, superó un nuevo proceso de adaptación con resultados razonablemente satisfactorios.

* Ponencia presentada a las Jornadas sobre Arrendamientos rústicos (Valladolid 30 y 31 de enero de 2004)

Estos cambios los protagonizaron los propios agricultores, prueba de su capacidad para adaptarse a las necesidades del mercado y de sus favorables actitudes para la innovación tecnológica y las iniciativas empresariales.

Este proceso de modernización ha dado lugar a un considerable incremento de la productividad y de las rentas agrarias. En los últimos treinta años, y en valores corrientes, se ha multiplicado por 60 el valor medio de la producción por agricultor y por 15 la renta o riqueza generada por el sector agrario.

2. Demandas del contexto actual.

A) La globalización.

En el próximo futuro los procesos de cambio continuarán y tomarán nuevos rumbos bajo el impulso de las recientes tendencias políticas y económicas mundiales que, con el nombre de globalización, están siendo el marco de referencia para la evolución a corto y medio plazo de la agricultura.

La globalización, entendida como interdependencia de las economías y de las decisiones económicas, públicas o privadas, determinan un predominio, aunque no absoluto, del mercado y, bajo el soporte institucional de la OMC, una irreversible y progresiva liberalización y apertura del comercio mundial de productos agrarios. Las nuevas reglas que siguen los mercados mundiales hacen inevitable una revisión de las políticas agrarias que se practican en los países desarrollados. El proteccionismo agrario clásico está en el punto de mira de las instituciones multilaterales y de muchos países cuya economía se basa en una agricultura fuerte y con gran vocación comercial.

El proteccionismo tendrá que dar paso a políticas que promuevan una mayor competitividad en los mercados y sean más acordes con la liberalización de los intercambios (lo que no va a suponer la desprotección de los agricultores, porque implicarían un inadmisibles retroceso de su nivel de vida y comprometerían los valores estratégicos de la agricultura: cierto grado de autoabastecimiento alimentario, la ocupación del territorio o el aprovechamiento razonable de los recursos naturales)

B) Unión Europea.

En la Unión Europea se están produciendo cambios de gran trascendencia en el pensamiento que inspira las reformas de la Política Agrícola Común, y que derivan fundamentalmente de la liberalización del comercio mundial así como de la ampliación a los países del Este. Esos cambios tienden a una reducción de las ayudas. El desafío fundamental que se plantea es lograr un aumento de la eficiencia de las explotaciones, que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos.

Ello va a requerir explotaciones mucho mayores que las actuales, en términos

de superficie y de rendimientos y, sobre todo, una dinamización del mercado de la tierra. Y es aquí donde aparece, como se verá, el instrumento arrendaticio como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores con vocación de permanencia puedan agregar a las suyas. Existen, así, núcleos rurales donde unos pocos empresarios llevan en cultivo todo el término, manteniendo labradas y vivas las tierras, y permitiendo que sigan siendo comunidades viables, capaces de acoger, por otra parte, el turismo de los habitantes de la ciudad, lo que proporciona a su vez rentas complementarias a los agricultores, que permiten cumplir la doble función de producción de alimentos y conservación del medio ambiente.

C) Características presentes de la agricultura española.

Se han producido cambios de gran relieve que exigen nuevas normas para las nuevas realidades y perspectivas de futuro, que se traducen en la actualidad en la necesidad de mejorar las condiciones de vida y el nivel de empleo, así como la diversificación de la actividad económica en el medio rural.

En particular, debe tenerse en cuenta que frente a una agricultura moderna, técnicamente avanzada y con estructuras productivas y comerciales adecuadas para competir ventajosamente en los mercados, coexisten explotaciones, sectores y territorios que ocupan una posición marginal al no tener viabilidad económica o estar en riesgo de perderla. Esta dualidad económica es un rasgo muy acentuado en la agricultura española.

En parte, son las consecuencias no deseadas de ese progreso: es el caso del acusado éxodo rural de los años cincuenta a setenta que, si bien contribuyó a impulsar y acelerar muchos de los cambios agrarios en esos años, dio lugar al envejecimiento y empobrecimiento demográfico y económico que en la actualidad tienen amplias zonas rurales.

Además, muchas otras áreas rurales todavía mantienen un retraso relativo en sus condiciones de vida respecto de las que existen en el medio urbano.

Es previsible, en particular, que en el futuro continúe la tendencia a la disminución de la población activa agraria, lo que hará necesario favorecer la adecuada explotación de las tierras que queden sin cultivar al dejar la actividad sus titulares.

En definitiva, la agricultura europea, en general, y la española, en particular, han de prepararse para afrontar el reto de la competitividad global, lo cual también va a requerir políticas públicas activas que, a través de sistemas de apoyo renovados, promuevan los cambios necesarios para que la agricultura española sea más competitiva.

II. LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS COMO FACTOR DE AJUSTE ESTRUCTURAL: EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y PERSPECTIVAS.

1. Introducción.

La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es, por tanto, decisiva para la modernización de la agricultura, la mejora de su competitividad en los mercados y la consolidación de empresas viables capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios.

Esto es especialmente aplicable a la agricultura española que, como se ha dicho, tiene todavía acusadas deficiencias estructurales, tanto en términos globales y territoriales como en relación a otros países con los que comparte intereses y mercados cada día más globalizados y competitivos.

En las últimas décadas, se han observado diferentes tendencias en la tenencia de la tierra en España que, sin duda, han influido en su movilidad y en el proceso de ajuste estructural. En este sentido, se constata un aumento relativo del arrendamiento respecto a las demás formas de tenencia de la tierra.

Así, la reestructuración de los años sesenta está asociada con una fuerte expansión del arrendamiento. Por el contrario, en los setenta y, sobre todo, los ochenta, se reduce la intensidad del redimensionamiento de las explotaciones como consecuencia del bloqueo en la movilidad de la tierra al frenarse la expansión de los arrendamientos. En la última década, se produce una intensificación de la reestructuración de explotaciones que coincide, de nuevo, con la expansión de los arrendamientos.

En grandes cifras, la agricultura española es una agricultura de propietarios, puesto que dos tercios de las tierras se explotan en régimen de propiedad, si bien la tendencia es decreciente.

El arrendamiento representa en torno a una cuarta parte de la superficie total de las explotaciones, muy superior a la de hace solo algunos años.

En conjunto, la aparcería y otros regímenes pierden importancia relativa entre las formas de explotación de la tierra y actualmente apenas representan una superficie equivalente a un cuarto de la trabajada en arrendamiento, mientras que en décadas pasadas ambas superficies eran similares.

Pues bien, la magnitud del redimensionamiento que se ha producido en España (reflejada en el incremento del número de explotaciones por encima de cierto tamaño) aparece en gran medida correlacionada con la mayor o menor expansión del arrendamiento, y ello desde todas las perspectivas: por estratos de tamaño, en el plano temporal y también en el territorial (CC.AA).

2. Evolución histórica.

Conviene, por tanto, analizar la evolución reciente del tamaño de las explotaciones en España y el régimen de tenencia de la tierra, así como la vinculación existente entre estos factores, lo que nos dará buena parte de las claves que han impulsado la promulgación de una nueva ley.

A) El periodo 1962-1989.

a) Tendencias del proceso de reestructuración.

Se produce una progresiva reducción del número de explotaciones y un incremento de la superficie media, pero de forma modesta. Además esta reestructuración se concentra en los 60.

En los 70 se frena y casi al inmovilismo en los 80. Este freno se debió, sobre todo, al deterioro en la movilidad de la tierra.

Las explotaciones que desaparecen son las de menor tamaño (menos de 50 Ha) mientras que aumenten levemente las de mayor dimensión.

El volumen global de la superficie arrendada tan sólo experimentó en el periodo 1962-1989 un incremento muy ligero: 141.500 ha, pasando del 12,3% de la superficie censada en 1962 al 13,1% en 1989. Esta evolución encierra, sin embargo, cambios de mucha mayor entidad por estratos de tamaño.

Disminuye fuertemente el volumen y porcentaje de tierras arrendadas en todos los grupos por debajo de las 30 ha de superficie total, lo que se corresponde con el abandono o acceso a la propiedad de la mayoría de pequeños arrendatarios existentes a principios de los años 60.

Simultáneamente, se expande el arrendamiento en los estratos de 30 a 300 ha, y sobre todo en los situados entre 50 y 200 ha, que coinciden con los más dinámicos y los que se vieron más reforzados por el proceso de reestructuración.

Esto último induce a pensar que la ampliación de la base territorial de esas explotaciones se operó en buena medida a través del arrendamiento. De las cifras para el conjunto del periodo 1962-1989 se desprende que en estas explotaciones la superficie arrendada aumentó durante estos 27 años en 1.161.200 ha, lo que supone el 56,9% de la superficie "ganada" (2.041.900 ha).

Por tanto, se puede afirmar que algo más de la mitad de la ampliación neta de la base territorial de esas explotaciones (mayores de 50 ha) se operó por medio del arrendamiento, debiendo atribuir el resto (43,1%) a otros mecanismos de movilidad de la tierra: compra-venta (mercado de tierras), otras formas de cesión y constitución de sociedades y cooperativas.

b) El papel de los arrendamientos

El ligero aumento de la superficie arrendada entre 1962 y 1989 constituye el saldo de dos movimientos contrapuestos: un retroceso continuo del "arrendamien-

to puro", las explotaciones con todas sus tierras bajo este régimen, y una expansión significativa en cambio (un 12,1%) de la superficie arrendada perteneciente a explotaciones en "régimenes mixtos" (que combinan tierras en arrendamiento con otras en propiedad o bajo otros régimenes, con objeto de ampliar la explotación preexistente).

c) La dinámica en los sucesivos períodos intercensales.

En el plano temporal, se observa también una estrecha correlación entre la magnitud del ajuste estructural y la evolución de la superficie arrendada.

Así, la significativa reestructuración que tuvo lugar en los años 60 estuvo asociada con una notable expansión del arrendamiento: la superficie bajo este régimen se incrementó en los estratos mayores de 50 ha en más de 1.200.000 ha, lo que supone aproximadamente la mitad (52,0%) de la ampliación neta registrada por las explotaciones de estos estratos.

Mientras que el acusado deterioro de la movilidad de la tierra, con el consiguiente freno del proceso de reestructuración, que los censos agrarios muestran para los años 70 y 80, se corresponde con un estancamiento casi completo, sobre todo en los años 80, del volumen y porcentaje de tierras arrendadas en los intervalos por encima de 50 hectáreas.

Constatada la evolución y aceptando que ésta refleja, aunque sea con matices, las tendencias reales, resulta necesario apuntar sus causas o factores explicativos. Una hipótesis razonable, consiste en vincular, en gran medida la paralización del arrendamiento que se observa en los años 80 con la Ley de Arrendamientos Rústicos aprobada en 1980, que al establecer una elevada protección para el arrendatario, frenó probablemente la oferta de tierras por parte de los propietarios.

B) La dinámica en el período 1989-1999.

a) Los datos globales: dimensión de las explotaciones.

- ✓ Desaparecen muchas explotaciones de pequeño tamaño (menos de 50 Has): 500.000, tantas como en los 30 años anteriores.
- ✓ Se incrementa mucho el nº de explotaciones por encima de 50 Has (especialmente entre 100 y 200 Has).
- ✓ Por tanto, la transferencia de superficie liberada a las explotaciones que permanecen en activo es más intensa en este periodo.
- ✓ Desde el punto de vista económico, se produce una notable mejora de la rentabilidad por Ha (Margen Bruto Total (MBT) / Superficie Agrícola Utilizada (SAU)).
- ✓ Aumentan las explotaciones con un MBT superior a 8 Unidades de Dimensión Económica (UDE) y disminuyen mucho las de menos de 4 UDE.

b) Factores determinantes.

En contraste con lo sucedido en las dos décadas precedentes, los datos del último Censo Agrario apuntan a que el arrendamiento registró en España durante la década de los 90 una fuerte expansión: el volumen de tierras arrendadas aumentó en el período 1989-1999 en casi 2.300.000 ha, haciendo que su peso se elevara del 13,1% al 18,7% de la superficie total censada, y se concentró casi íntegramente en la Superficie agrícola utilizada (SAU), que pasó del 19,8% al 26,9% de la SAU total nacional.

Esta expansión se corresponde básicamente con un retroceso paralelo de la propiedad, pasa del 72,5% al 67,0%, aunque también en parte de la aparcería, que pasa del 4,7% al 3,0%, mientras que se mantuvo estable el peso de los otros régimenes de tenencia (en torno al 3%).

El porcentaje de superficie arrendada se mantuvo aproximadamente estable en todos los estratos por debajo de 50 ha de superficie total. Mientras que ascendió fuertemente en todos los intervalos por encima de ese umbral, y de modo particular en los situados entre 100 y 300 ha, que se corresponden con aquellos hacia los que se orientó principalmente en este decenio el proceso de reestructuración.

Estos datos inducen a pensar que la ampliación de las explotaciones en los años 90 se operó esencialmente a través del arrendamiento, pudiendo afirmar en concreto que este mecanismo tuvo un peso relativo en los cambios mucho mayor todavía que en las décadas precedentes. En efecto, durante los 90 la práctica totalidad de la ampliación neta de la base territorial de las explotaciones mayores de 50 hectáreas se canalizó a través del arrendamiento, mientras que en el conjunto del período 1962-1989 sólo un 50% se había operado a través de esa vía.

Pero la expansión del arrendamiento ha sido superior a la que deriva del aumento del tamaño de las explotaciones (sobre todo en los estratos mayores de 300 has). Por tanto en esa expansión han tenido que incidir también otros fenómenos, no ligados directamente con el redimensionamiento de las unidades productivas. Las notas que se ofrecen a continuación ayudan a aclarar esos fenómenos.

Hay que señalar, en primer lugar, que la evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable descenso de las explotaciones individuales, en tanto que aquellas cuyo titular es una persona jurídica privada (sociedades mercantiles, cooperativas, etc.) están adquiriendo un papel muy destacado en la reestructuración de la agricultura española.

Pues bien, conviene tener en cuenta:

Que el arrendamiento jugó en la última década un papel fundamental en la ampliación del tamaño de las explotaciones con empresario persona física.

Pero más destacable es que, de forma simultánea, la mitad del aumento de la superficie en este régimen estuvo asociada a la expansión de las fórmulas societarias, cooperativas y otras modalidades jurídicas de titularidad de las explotaciones (comunidades de bienes,...), "solapándose", pues, con esta otra vía de reestructuración.

Por tanto, en las personas físicas, se aprecia la vinculación entre redimensionamiento y arrendamiento. Pero la vinculación se estrecha aun más cuando el titular es una persona jurídica.

c) La expansión de los arrendamientos.

En todas las CC.AA, con la excepción de Canarias, el porcentaje de la superficie arrendada en 1999 se ha incrementado, en mayor o menor medida, respecto de 1989.

En general, las CC.AA con mayores incrementos del porcentaje de la superficie en arrendamiento entre 1989 y 1999 presentan tasas medias o altas de crecimiento del tamaño medio de las explotaciones. Con la excepción de Extremadura y Castilla-La Mancha, donde los datos parecen indicar que el aumento del arrendamiento ha sido en el tipo puro (explotaciones completas) con menor efecto reestructurador.

De forma recíproca, a menor expansión del arrendamiento se corresponde en general menor incremento de la dimensión, salvo en el caso de Canarias, Asturias, Cantabria y Galicia, que han tenido un notable reajuste sin crecimiento significativo de los arrendamientos.

En suma, los datos por CC.AA. confirman la relación existente en la última década entre arrendamiento y ajuste estructural, aunque muestran también que esa relación presenta importantes matices regionales.

3. Perspectivas de futuro: desaparición de explotaciones y liberación de tierras.

Las estadísticas revelan que casi la mitad de los responsables de explotación agraria declaran no tener sucesor en ella.

En 1999, había en esa fecha 746.944 explotaciones dirigidas por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor, lo que supone el 44% de las explotaciones con empresario persona física y el 42,3% del total de explotaciones censadas (aproximadamente el 20% de la superficie censada total), que son las que podrían desaparecer durante el próximo decenio.

Es deseable que las tierras que queden sin cultivar puedan pasar a otros, lo que les permitirá agrupar una buena base superficial: existe ya una tendencia clara, especialmente en el sur de España, a la proliferación de sociedades de administración o arrendamiento de fincas ajenas, que ha de dar como frutos unidades de producción mayores, más tecnificadas, mejor informatizadas, con una integración más intensa en redes de comercialización, llevadas, pues, con criterios empresariales.

En el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de 4 millones de hectáreas, que teóricamente quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones,

normalmente bajo la forma de arrendamiento. Por ello resulta necesaria una revisión de su régimen jurídico, que aumente su eficacia y permita canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento o mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que en principio no cabe esperar que la reestructuración transcurra a través de la compraventa de tierras, dado su elevado precio.

III. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS: EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Los datos analizados muestran una estrecha relación entre la evolución de los arrendamientos (y, por tanto de la movilidad de las tierras y el redimensionamiento y ajuste estructural de las explotaciones) y las leyes que los han regulado:

1. Ley de 15 de marzo de 1935 y sus modificaciones.

- ✓ Promulgada en un contexto muy diferente al actual: sociedad agraria. Pero sienta las bases del régimen de los arrendamientos hasta la actualidad.
- ✓ Proteccionista.
- ✓ Duración:
 - Plazos mínimos según el tipo de cultivo.
 - Prórrogas forzosas, a voluntad del arrendatario.
- ✓ Escritura pública, inscripción en registro.
- ✓ Derecho de retracto. Juntas arbitrales.

2. La Ley de 1980 y el estancamiento de los arrendamientos.

El estancamiento de la década de los 80 coincide con la LAR de 1980, que tratando de proteger la figura del arrendatario, se caracterizó por imponer una gran rigidez en los contratos, sin perjuicio de que la norma respondiera a las circunstancias del momento. Así:

- ✓ Duración mínima de 6 años. El arrendatario tenía derecho a una primera prórroga de 6 años y a prórrogas sucesivas de 3 años. El tiempo total de prórrogas no podía exceder de 15 años.
El arrendador podía oponerse a estas prórrogas, pero con unos requisitos tan exigentes, que la duración mínima del contrato se elevaba en la práctica a 21 años en la mayoría de los casos.
- ✓ Limitación de la capacidad de contratar a los agricultores profesionales.
- ✓ Limitación de las superficies a arrendar, en función del tipo de explotación.
- ✓ Establecimiento de contratos-tipo por la Administración.
- ✓ Nulidad de los subarriendos y las cesiones, con determinadas excepciones.

- ✓ Derechos de tanteo y retracto, con una regulación que introducía una gran rigidez en las decisiones de enajenación por parte del propietario.
- ✓ Distinción entre arrendamiento parciario y aparcería en función de la aportación por el cedente superior o inferior al 25% del valor del ganado, maquinaria y capital circulante.
- ✓ En materia de jurisdicción, se atribuyen con carácter previo a la vía civil una serie de funciones al IRYDA y, en especial, a las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos. Se establecía, con carácter preceptivo, un intento de avenencia previa ante estas Juntas en determinados conflictos.

3. Flexibilización: la reforma por la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias

Pretende y consigue una flexibilización del régimen aplicable: reduce la duración mínima a 5 años y elimina las prórrogas legales. Se establecen prórrogas tácitas de 3 años.

Consecuencia: fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2,3 millones de hectáreas.

IV. ANALISIS DE LA NUEVA LEY: NOVEDADES Y MOTIVOS.

1º. Primacía de la voluntad de las partes: evitar encorsetamientos legales. Se atiende así, sobre todo, a los intereses de las partes en el contrato, para que adopten las decisiones que más les convengan.

2º. Capacidad (art. 9): se amplía a las personas jurídicas, artífices, como se dijo antes, de la reestructuración de muchas explotaciones en los últimos años.

Se da entrada expresamente a las comunidades de bienes, atendiendo a su creciente utilización.

También se permite arrendar a los extranjeros con permiso de residencia, lo que responde a la creciente importancia de este colectivo, que no dejará de aumentar en el futuro.

3º. Un aspecto decisivo es la duración del contrato (art. 12): se reduce la duración mínima del arrendamiento de cinco a tres años, con la posibilidad de prorrogarlo por periodos sucesivos de tres años.

Con ello, se fomenta la movilidad de la tierra, favoreciendo su explotación precisamente mediante arrendamiento y su agregación en explotaciones de tamaño mayor y, por ello, más viables (de acuerdo con las conclusiones del Libro Blanco). Reducir la duración beneficia al arrendatario, al incentivar a los propietarios a arrendar sus tierras.

Se trata de un plazo de duración mínima. Por tanto, nada impide que las partes establezcan una duración mayor cuando lo estimen conveniente. Lo que se hace es

ampliar las posibilidades de las partes de adecuar el contenido del contrato a sus necesidades, pero no se prejuzga en absoluto cuál será o debería ser la duración del contrato.

El sistema de prórrogas determina que el arrendador tiene la carga de preavisar con un año de antelación, para poner fin al arrendamiento. Si no lo hace, y el arrendatario no las devuelve al cumplirse el plazo, la duración se prolonga tres años más.

Supuesta incompatibilidad con programas de ayuda: los préstamos que se conceden en este tipo de ayudas (jóvenes) lo son por periodos de cinco, pero también de ocho, diez y quince años, sin que hasta ahora hayan existido problemas de incompatibilidad con el plazo mínimo de arrendamiento de cinco años.

Por otra parte, la permanencia de los jóvenes (a diferencia de las ayudas a los Planes de Mejora, que exigen mantenerse en la misma explotación: art. 4.1.c) del RD 613/2001) ha de serlo en la actividad agraria, pero no en la misma explotación (13.1.c del citado RD), por tanto ambas cuestiones (duración del arrendamiento y plazo mínimo de actividad) son diferentes.

Debe tenerse en cuenta, también, que la solicitud de la ayuda por parte del joven, según el Real Decreto que regula estas ayudas, debe hacerse antes o bien en los seis meses siguientes a la instalación y que el plazo para la concesión es de doce meses posteriores a la misma. Es decir, tampoco en la actualidad existe una correspondencia exacta entre el plazo de los arrendamientos y el exigido a los jóvenes para la percepción de estas ayudas.

También cabe señalar que las ayudas a la primera instalación son aplicables a la aparcería, para la cual la Ley vigente no establece el plazo mínimo de duración de cinco años, sin que se haya planteado la supuesta incompatibilidad.

4º. Supresión de los derechos de tanteo y retracto: estos derechos pierden sentido e importancia como garantía del arrendatario, al reducirse la duración. En cambio, suprimiéndolos, los propietarios encuentran menos trabas para arrendar sus tierras.

ANEXO: EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

Fase interna:

Los debates de preparación Libro Blanco pusieron de manifiesto la estrecha vinculación existente entre los arrendamientos, la movilidad de las tierras y el redimensionamiento de las explotaciones agrarias y, como consecuencia, la necesidad de elaborar una nueva ley de arrendamientos rústicos.

Se celebran reuniones y se constituyen grupos de trabajo, con participación en ambos casos de juristas y expertos en agricultura y desarrollo rural.

Elaboración de un borrador que es sometido a consulta de los sectores afectados y de las CCAA:

Por parte de los sectores afectados, formularon observaciones COAG y UPA. Asimismo, después de aprobarse el Proyecto, ASAJA formuló una serie de observaciones a cuestiones concretas. Algunas observaciones de fondo en las que coinciden COAG y UPA son:

La liberalización del régimen jurídico de los arrendamientos, que produce, en su opinión un desequilibrio entre las partes en favor del arrendador.

Se critica en particular la reducción de la duración mínima del contrato, aunque admiten que la liberalización acometida por la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995 ha favorecido el incremento de los arrendamientos.

Se considera que sitúa al arrendatario en una posición de inferioridad respecto al arrendador. Se ejemplifica con la falta de previsión a lo largo del articulado de determinados derechos, cláusulas de nulidad en caso de incumplimiento del arrendador, etc. Se trata, sin embargo de previsiones implícitas o que se encuentran en el conjunto del ordenamiento jurídico (especialmente el Código Civil) que tienen plena aplicación, sin necesidad de que figuren recogidas en la nueva Ley, como señaló el Consejo de Estado.

Con todo, se incorporaron algunas modificaciones en este sentido, bien en fase de anteproyecto, bien como enmiendas en Cortes.

Se afirma que se fomenta un cambio estructural a favor de las personas jurídicas privadas (art.9) frente a las explotaciones familiares y los jóvenes agricultores. Se modificó la Exposición de Motivos, tal y como demandaban las organizaciones, para aclarar que el nuevo régimen de los arrendamientos es plenamente compatible con medidas de modernización y desarrollo rural, dirigidas a favorecer el relevo generacional, la instalación de jóvenes agricultores y mujeres, etc. Asimismo, se destaca en la Ley el importante papel y la necesaria protección de las explotaciones familiares.

Otra cuestión controvertida relativa a la capacidad para arrendar ha sido la de los extranjeros: se abre esta posibilidad, a petición de UPA, también a los ex-

tranjeros, con la cautela de que cuenten con un permiso de residencia permanente (art. 9.4).

Se ha criticado también la regulación de los gastos y mejoras (Capítulo VI) —que ha merecido, sin embargo, los elogios del Consejo de Estado y de algunas CCAA—. Por ello, se ha introducido, a petición de COAG una reforma para aclarar y reforzar los derechos del arrendatario en caso de incumplimiento del arrendador en esta materia.

Finalmente, la transitoriedad de la nueva Ley se ha moderado, de forma que los contratos en vigor a la entrada en vigor de la Ley, se seguirán rigiendo íntegramente por la normativa bajo la cual se celebraron.

Con posterioridad, una vez aprobado el Proyecto de Ley, se celebraron sucesivas reuniones entre el Ministerio y cada una de estas organizaciones, por separado, con objeto de conocer sus puntos de vista sobre posibles modificaciones y mejoras a incluir en fase parlamentaria. Asimismo, se les emplazó para que remitan por escrito propuestas de posibles enmiendas que ayuden a mejorar el texto. Algunas de sus propuestas se tradujeron en modificaciones por vía de enmienda, bien de la oposición, bien del propio PP.

Por lo que se refiere a las CCAA, formularon observaciones las Administraciones de Cataluña, Murcia, Comunidad Valenciana, Andalucía, Galicia y País Vasco. Estas aportaciones han permitido mejorar el texto, tanto desde un punto de vista formal como sustantivo, incorporando modificaciones en el mismo. Así:

Se especifican determinados criterios objetivos, por ejemplo para excluir del ámbito de la Ley determinados arrendamientos (art. 7.1.b), como sugirió la Región de Murcia y demandaban también los sectores afectados.

Se aclara el régimen jurídico de las prórrogas (art. 12.3), a petición de Cataluña y Andalucía.

Se resuelven las dudas que pudieran existir en cuanto a la protección social del aparcero (arts. 28 y 30), de acuerdo con lo manifestado por Cataluña y Galicia.

El Dictamen del Consejo de Estado (aunque no era preceptivo):

Destacó la necesidad de esta reforma, por la situación del sector agrario.

Considera un acierto la simplificación del régimen jurídico.

Alaba la modificación de los aspectos esenciales, incluyendo la duración, la capacidad o la supresión de los derechos de adquisición.

Como conclusión, afirma que esta ley mejorará la situación del campo español.

Aprobación del proyecto de Ley por el Consejo de Ministros (4 de julio de 2003).

Tramitación en las Cortes:

- Contó con el apoyo del Grupo Parlamentario Popular y Coalición Canaria.
- 55 enmiendas aceptadas en su tramitación en el Congreso y el Senado.

CONGRESO :

- 3 enmiendas a la totalidad, de devolución, presentadas por los grupos parlamentarios Federal de Izquierda Unida, Mixto –señor Vázquez– y Socialista. Rechazadas (111 votos a favor; 175 en contra y 2 abstenciones)
- 157 enmiendas al articulado. (Muchas de ellas del PP, recogiendo puntos de vista de las OPAs)

SENADO:

- 2 Propuestas de veto: IU (Mixto) y Grupo Parlamentario Socialista (GPS). Rechazados en Comisión (5 votos a favor, 12 en contra y 2 abstenciones).
- 143 enmiendas presentadas.
Se introducen 11 enmiendas transaccionadas y diversas correcciones técnicas (27, incluidas las repetidas).

APROBACIÓN DEFINITIVA EN EL CONGRESO (6-XI-2003):

Votaciones a las enmiendas del Senado: se aprueban sin votos en contra (alguna abstención)

CAUSAS Y EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN LA NUEVA LEY 49/2003

PABLO AMAT LLOMBART

Doctor en Derecho

Profesor titular de Escuela Universitaria de la Universidad Politécnica de Valencia

SUMARIO: I. Introducción. II. Clasificación de las causas de terminación del arrendamiento rústico: 1. Extinción derivada de la naturaleza esencialmente temporal del arrendamiento. 2. Extinción derivada de la voluntad de las partes: A) El mutuo acuerdo de las partes. B) El desistimiento unilateral del arrendatario. 3. Extinción por desaparición sobrevenida de elementos subjetivos u objetivos del contrato: A) La muerte del arrendatario-persona física y la extinción de la persona jurídica o la comunidad de bienes. B) La pérdida total o parcial de la cosa arrendada. C) Expropiación forzosa total o parcial. D) “Resolución” por aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias del artículo 7.1. 4. Extinción por confusión de derechos entre arrendador y arrendatario. 5. Resolución por incumplimiento de obligaciones recíprocas: A) Falta de pago de la renta y de cantidades asimiladas. B) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca. C) No explotación de la finca arrendada. D) Destinar la finca a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente. E) Subarriendo o cesión con infracción legal. F) Causar graves daños en la finca con dolo o negligencia manifiesta. G) “Rescisión” por incumplimiento de obligaciones en materia de gastos de conservación y mejoras. H) Resolución del derecho del arrendador. III. Efectos de la terminación del arrendamiento previstos en el artículo 27 de la LAR.

I. INTRODUCCIÓN.

La ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos (LAR de 2003), dedica su Capítulo VIII –artículos 24 a 27– a la “Terminación del arrendamiento”. En tales preceptos se contienen las diferentes causas susceptibles de dar por finalizado el arrendamiento rústico, y se procede a su sistemática clasificación en torno a tres categorías generales denominadas “terminación”, “resolución” y “rescisión” del arrendamiento, las cuales respectivamente quedan

recogidas en los artículos 24, 25 y 26, finalizando el Capítulo VIII con el artículo 27 dedicado a los "efectos" de la terminación del contrato.

Y sin embargo, pese a la inicial existencia del mencionado y aparente orden sistemático de las distintas causas de terminación del arrendamiento, a medida que se profundiza en el análisis, configuración y alcance jurídicos de tales causas, en la forma en que aparecen distribuidas en el texto legal, se plantean diversas consideraciones y dudas respecto a la clasificación y distribución efectuada por el legislador.

Se percibe, en primer lugar, que algunos de los supuestos extintivos contenidos en las categorías generales arriba citadas no encajan con precisión en el género donde han sido situados, lo que produce en ellos un déficit en cuanto a su correcta ubicación sistemática. Sirva de muestra el supuesto definido como rescisión en el artículo 26, que sólo difícilmente podría encasillarse bajo dicha modalidad extintiva, y que más bien parece consistir en un caso de resolución como veremos más adelante.

En segundo término, se advierte que en el marco de una misma categoría extintiva se incluyen causas de lo más heterogéneo, distinguiéndose sustancialmente entre ellas por el hecho que da origen a su aparición. Tal es el caso de los supuestos del artículo 24, cuyo enunciado —"Terminación del arrendamiento"— ya de por sí resulta criticable por el hecho de coincidir exactamente con el del título general del Capítulo VIII, cuestión que en nada ayuda a esclarecer la especificidad de las causas que en él se integran.

Finalmente, se observa la ausencia de alguna causa de extinción del arrendamiento rústico que sin embargo es posible descubrir en el contenido de otros preceptos de la misma LAR, como ocurre respecto de la confusión de derechos entre arrendador y arrendatario en relación con el artículo 22.

Las anteriores consideraciones permiten y aconsejan una labor, desde el punto de vista doctrinal, tendente a esclarecer las oscuridades que han quedado pendientes tras la publicación del texto legal de referencia.

En esa línea, partiendo de los datos y material legislativo a nuestro alcance y con respeto a los principios generales que en sede de extinción y resolución de contratos establece el Código civil, el empeño central del presente trabajo se centra en tratar de reclasificar y reordenar doctrinalmente las distintas causas de terminación del arrendamiento rústico, en base a criterios de lógica y sistemática jurídica, con el propósito de colaborar en la senda hacia un mejor conocimiento y comprensión de las mismas dentro del marco de la especial relación contractual arrendaticia rústica.

II. CLASIFICACIÓN DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO.

1. Extinción derivada de la naturaleza esencialmente temporal del arrendamiento.

El artículo 24.b) de la LAR de 2003 establece que el arrendamiento finaliza *por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.*

Los arrendamientos en general son contratos temporales, y en el arrendamiento de cosas —artículo 1.543 del Código civil— el goce de la cosa se entrega por tiempo determinado.

Del mismo modo, el arrendamiento de fincas rústicas o de explotación agraria (modalidades previstas en los artículos 1 y 2 de la LAR) son igualmente contratos de cesión temporal de los bienes para su aprovechamiento o dedicación a la actividad agraria, y así se extinguen por el mero hecho natural del transcurso del tiempo que las partes hayan concertado o de las prórrogas que en su caso resulten aplicables por virtud del artículo 12.3, plazo inicial y eventuales prórrogas que sirven de base temporal para el desarrollo de la relación jurídica arrendaticia.

Por aplicación imperativa del artículo 12, tales arrendamientos tendrán una vigencia de al menos tres años de duración, si bien se permite que las partes libremente puedan pactar un plazo superior. La posibilidad de fijar voluntariamente plazos de más larga duración puede constituir una necesidad o incluso una condición impuesta por el arrendatario para contratar, sobre todo en caso de que se proponga llevar a cabo una explotación, plantación, cultivo o cría que, por razones biológicas y derivadas del ciclo natural de los cultivos o animales en explotación, requieran un periodo de desarrollo que vaya mucho más allá de los tres años mínimos de contrato, que en tales circunstancias podrían ser muy insuficientes¹.

En todo caso, vencido el plazo del arriendo, éste se extingue con la obligación por parte del arrendatario de devolver la posesión de las fincas al arrendador. A tal fin, el arrendador deberá exigir dicha entrega mediante notificación fehaciente con un año de antelación. En su defecto, se entenderá prorrogado el contrato por virtud de la ley durante tres años más y así sucesivamente en tanto no se produzca la mencionada notificación.

2. Extinción derivada de la voluntad de las partes.

Existen dos causas de terminación del arrendamiento en que juega un vital papel la voluntariedad extintiva de ambas o de alguna de las partes en el contrato.

¹ Piénsese en la plantación de especies arbóreas comerciales de crecimiento y fructificación lentos.

A) El mutuo acuerdo de las partes.

Se recoge en el artículo 24.c) y supone una novedad respecto de la legislación anterior que no contempló esta posibilidad. Tiene su fundamento general en el artículo 1.255 del Código civil que autoriza a las partes en el contrato a celebrar cuantos pactos y estipulaciones tengan por conveniente, siempre que no contraríen la ley, la moral o el orden público. Así, la misma autonomía de la voluntad que fue capaz de generar mediante un contrato el inicio de la relación arrendaticia rústica, es la que ahora resulta igualmente capaz de extinguir dicho contrato y relación. Se trata de un acuerdo bilateral y consensuado, cuya virtualidad es la de poner fin al arrendamiento antes del transcurso del plazo de duración inicialmente pactado.

Concuerda esta causa, además, con el espíritu liberalizador que planea sobre toda la nueva ley de arrendamientos rústicos, en el sentido de permitir al máximo posible la libre regulación de intereses contractuales entre las partes, evitando el legislador a toda costa un dirigismo imperativo y proteccionista en la conformación del contenido y vida del contrato, notas que estaban mucho más presentes en la derogada LAR de 1980. La máxima expresión de este principio se halla en el artículo 1.2 de la ley 49/2003, en cuya virtud *estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley*.

B) El desistimiento unilateral del arrendatario.

Constituye también esta causa una novedad prevista en el artículo 24.d) de la ley 49/2003, si bien aquí se trata de la concesión por la ley a una de las partes en exclusiva –el arrendatario o empresario agrario– de una facultad extintiva del arrendamiento. De tal modo, la sola voluntad del arrendatario de dar por finalizado el contrato antes de vencer el término convencional, es causa bastante para su extinción.

No exige la ley motivación ni justificación alguna de la decisión que adopta el arrendatario, que puede estar basada en causas subjetivas (como el abandono de la profesión de agricultor o ganadero) u objetivas (escasa rentabilidad económica de la explotación). La única condición que se impone es que el desistimiento contractual se produzca al final del año agrícola y siempre que hubiera habido una notificación al arrendador con al menos un año de antelación.

Resulta lógico que el fin del arriendo coincida con el término de la campaña agrícola anual, de la rotación o ciclo natural de la producción, pues ello permitirá recoger los frutos producidos sin perjudicar el cultivo por la posible dejación o abandono del mismo a mitad de temporada, lo cual supondría un talante antisocial, antieconómico y contrario a la buena fe contractual. Por otra parte, el plazo de preaviso de un año parece suficiente y facilitará la capacidad de maniobra del arrendador en aras de proceder a buscar y apalabrar un nuevo posible arrendatario, si resulta de su interés.

Por otro lado, y aparte del desistimiento unilateral genérico del arrendatario,

creemos que existe en el texto de la ley otro caso de extinción del arrendamiento que podría muy bien incardinarse bajo la modalidad extintiva que analizamos. Se trata del artículo 18.3, que por su relación con el artículo 26 se cataloga en principio como supuesto de “rescisión”: *Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándoselo por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar*.

No creemos hallarnos ante la figura de la rescisión contractual, por las mismas razones que se argumentan en el apartado 5, letra G) de este trabajo, y a las cuales nos remitimos. Tampoco estamos ante un caso de resolución, pues como se desprende de la literalidad del precepto no hay incumplimiento de obligaciones por una de las partes (el arrendador que no repara los daños) que legitime al cumplidor a resolver, sino que el perjuicio deriva de un hecho involuntario y no imputable a ellas.

Pero sí nos parece que la ley otorga al arrendatario la facultad unilateral y potestativa de desvincularse del arrendamiento por su sola voluntad en caso de que se produzca determinado evento y con las consecuencias legalmente previstas. Es decir, le autoriza a “desistir unilateralmente” del contrato. La única diferencia con el supuesto general regulado en el artículo 24.d), es que en el artículo 18.3 nos encontramos con un desistimiento expresamente causalizado, esto es, que solo puede tener su origen en daños acaecidos en la finca por causa de fuerza mayor cuyo coste de reparación resulte superior a un año de renta, mientras que el desistimiento general es neutro y de libre ejercicio, pues no depende de causa justificativa alguna. Por otra parte, el requisito formal de la notificación al arrendador también está presente en ambos supuestos, si bien con algunas variaciones que derivan de la causa que origina el desistimiento².

3. Extinción por desaparición sobrevenida de elementos subjetivos u objetivos del contrato.

A) La muerte del arrendatario-persona física y la extinción de la persona jurídica o la comunidad de bienes.

Estas causas de extinción del arrendamiento se regulan en el artículo 24, letras e) y f) de la ley.

Como punto de partida debemos atender a la dicción del artículo 9, según el cual

² En el desistimiento general se exige un año de antelación pero no la forma escrita, y en el desistimiento causalizado rige la forma escrita de la notificación pero no el año de antelación, pues evidentemente los daños por fuerza mayor no pueden preverse ni anticiparse.

se autoriza los arrendamientos rústicos a favor de "personas físicas o jurídicas" así como de "comunidades de bienes dedicadas a actividades agrarias". Habida cuenta que el arrendamiento exige de una persona existente (el arrendatario) que posea la finca objeto del contrato y lleve a cabo en ella su explotación, la desaparición de esa persona por fallecimiento –si es física– o por otras causas legales o convencionales –si es jurídica– determina la extinción de su personalidad y capacidad, y con ello se produce la pérdida de uno de los sujetos que mantienen la relación jurídica arrendaticia en vigor; es decir, falta un elemento esencial del contrato que conlleva, como regla general, la irremediable extinción del arrendamiento³.

Siendo en estos supuestos la extinción la regla general, sin embargo, y para el caso de la muerte del arrendatario-persona física, la ley prevé la posibilidad de evitar dicha extinción del contrato mediante la institución de la sucesión en el arrendamiento, figura que ya se regulaba en la legislación arrendaticia precedente⁴. En efecto, como señala el artículo 24.e), si acaece la muerte del originario arrendatario siempre queda a salvo *el derecho de sus sucesores legítimos*. Y en tal caso, *a falta de designación expresa efectuada por el testador, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido*.

Destaca la facultad –ejercitada en vida del ahora causante y antes arrendatario– de designar a uno de sus legitimarios como heredero o legatario en el derecho a continuar el arrendamiento. El sentido común indica que el padre preferirá nombrar como su sucesor en la relación contractual a aquel de sus hijos o descendientes e incluso otro familiar que hubiera colaborado o participado en vida con él en la explotación agrícola. En todo caso, nada impide que se nombre a varios sucesores como continuadores del arriendo.

De forma subsidiaria, y ante la falta de designación expresa, la ley prevé un sistema de votación mayoritaria y democrática para la elección de entre los sucesores legítimos aquel que se subrogará en la posición jurídica del arrendatario. El problema podría surgir para el caso de posible "empate técnico" de votos entre dos o más aspirantes a ocupar dicho lugar, pues la ley sólo se refiere a quien obtenga la mayoría.

Pese a todo, en la práctica, el mayor o menor interés que pueda tener un sucesor por continuar el arrendamiento dependerá fundamentalmente del tiempo de duración que reste al mismo, de las condiciones contractuales a asumir y de las posibilidades de rentabilidad o viabilidad económica que la explotación agrícola pueda reportarle⁵.

Las condiciones que asumirá el nuevo arrendatario o arrendatarios serán las

³ Argumento ex artículo 1.261 del Código civil.

⁴ Vid. artículos 79 a 81 de la ley 83/1980, de 31 de diciembre.

⁵ Así puede resultar de interés por el hecho de venir percibiendo la explotación algún tipo de ayuda comunitaria, estatal o autonómica, o constituir una explotación agraria prioritaria de la ley de modernización de 1995, etc.

mismas que disfrutaba el causante. Por ello, en cuanto a la duración del contrato, éste continuará el tiempo que le reste hasta llegar su natural vencimiento.

El hecho de enervar la extinción del arrendamiento mediante la sucesión, constituye una posibilidad que se configura como un derecho de opción, pues a ningún heredero o legatario se le va a obligar a permanecer en el arrendamiento si no es su voluntad la de asumir las obligaciones del arrendatario causante de la sucesión. En caso de optar por la continuación del arriendo, deberá notificarse por escrito la decisión adoptada al arrendador en el plazo de un año a contar desde el fallecimiento.

Por otra parte, y a diferencia de la naturaleza voluntaria y facultativa que posee la subrogación *mortis causa* en el contrato de arrendamiento por parte de los sucesores del arrendatario, en caso de fallecimiento del arrendador, la subrogación es obligatoria, pues no se prevé el efecto de la extinción del arriendo, sino que de manera análoga a lo que sucede con la adquisición de la finca arrendada⁶, los sucesores del arrendador continuarán el arrendamiento hasta su fin respetando las condiciones pactadas por su causahabiente.

B) La pérdida total o parcial de la cosa arrendada.

Prevista en el artículo 24.a), la pérdida total constituye la desaparición física o material del objeto del arrendamiento por lo que éste deja de existir por falta de uno de sus elementos esenciales⁷.

Nos encontramos, pues, ante un acontecimiento objetivo (pensemos en el supuesto del aluvión o la riada que arrastra la tierra de cultivo y/o plantaciones...) que al sobrevenir tras la celebración del arrendamiento irremediablemente lleva consigo la desaparición de la base objetiva del contrato –la tierra rústica u otros elementos objetivos esenciales de la explotación– y que igualmente imposibilita la continuidad de la explotación agraria.

A diferencia del artículo 82 de la ley de 1980, que distinguía entre la imputabilidad o no del hecho causante de la pérdida de la finca (aludiendo a la culpa o dolo frente al caso fortuito o fuerza mayor), así como los efectos derivados de dicha imputabilidad, la nueva ley de 2003 omite esa distinción, que a mi juicio se sobreentiende, resultando ahora de general aplicación los artículos 1.182 y 1.183 del Código civil sobre la pérdida de la cosa debida, así como el 1.101 y siguientes relativos al abono de indemnización de daños y perjuicios ocasionados por dolo o negligencia, o exención de responsabilidad en caso fortuito o fuerza mayor. De todas formas, el arrendatario, en cuanto poseedor actual de la finca rústica o explotación y por el simple hecho de haberse perdido aquellas estando en su poder, tendrá en su contra la presunción de culpabilidad respecto de tal pérdida, salvo prueba en contrario.

Si solamente se ha producido una pérdida parcial, *el arrendatario tiene opción*

⁶ Vid. artículo 22 de la LAR.

⁷ El artículo 1.261 del C.c. exige el *objeto cierto que sea materia del contrato*.

para continuar en el arriendo...reduciendo proporcionalmente la renta. Nos parece que la regla general en este caso sigue siendo la extinción del arriendo, pues la superficie o extensión de la finca disponible o los elementos de la explotación arrendados que ahora se han perdido, si bien parcialmente, quizá constituyeron en su día condiciones imprescindibles para celebrar el contrato, y tras su pérdida puede que no compense al arrendatario continuar ni siquiera tras haber aplicado la rebaja proporcional en la renta a pagar. La opción que se da al arrendatario supone un derecho facultativo cuyo ejercicio dependerá de variables tales como la dimensión de la pérdida producida en relación con la situación preexistente, las posibilidades de rentabilidad o viabilidad económica de la finca con la nueva superficie de cultivo o explotación, etc.

Por otro lado, la destrucción definitiva de elementos de la explotación agraria puede dar pie a la percepción por las partes contratantes de indemnizaciones derivadas de seguros de daños sobre la propiedad o sobre la producción (como las que garantizan los seguros agrarios combinados, entre otros).

C) Expropiación forzosa total o parcial.

Según el mismo artículo 24.a), *el arrendamiento termina ... por expropiación forzosa cuando sea también total.*

La expropiación por razón de interés público, igual que en el supuesto anterior, también produce la desaparición del objeto del arrendamiento y con ella la extinción del contrato por falta de un elemento esencial. Pero en este caso se trata de una pérdida jurídica del derecho de dominio privado que hasta entonces ostentaba el arrendador-propietario. El bien sale de su patrimonio, pero ello no es bastante para provocar la extinción del arrendamiento, pues si la causa de la transmisión del bien fuera por enajenación de la finca, según el artículo 22 de la ley 49/2003 el nuevo titular deberá *respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o la de la prórroga tácita que esté en curso*. En el caso de la expropiación, por imperativo legal la finca va a ser destinada a una función que imposibilita el ejercicio de las facultades típicas de la propiedad privada y del disfrute de la posesión en concepto de arrendamiento por terceras personas.

El fundamento de esta institución extintiva del arrendamiento rústico se encuentra tanto en el mecanismo propio en que consiste la expropiación forzosa por interés público, como en la imposibilidad de continuar con el cultivo de las tierras arrendadas por parte del arrendatario ante la falta del objeto.

En primer lugar, la expropiación sólo puede llevarse a cabo cuando se determine la existencia de una causa de utilidad pública o de interés social (vid. el art. 33.3 de la C.E., y los arts. 1.1 y 9 de la Ley de expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954), como lo pueda ser la construcción de una carretera o una depuradora de aguas, frente a la cual deban ceder o claudicar los particulares intereses privados de los sujetos afectados: los del propietario del terreno rústico a expropiar y del arrendatario empresario agrícola que cultiva dicha finca.

En segundo término, la expropiación implica la afectación inmediata del terreno al fin u obra pública que se va a acometer, así como un cambio en la titularidad del mismo (*cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan*, dice el artículo 1.1 de la Ley de expropiación forzosa). Dicho cambio de titularidad viene provocado por la entidad expropiante (una Administración pública), y favorece al denominado “beneficiario” o “sujeto que representa el interés público o social”, y que “adquiere el bien o derecho expropiados” (vid. art. 3.1 del Reglamento de la Ley de expropiación forzosa de 26 de abril de 1957). Consecuentemente el terreno ya no puede seguir siendo destinado a su finalidad privada originaria, es decir, el cultivo y la explotación agraria por el arrendatario, lo cual constituye una consecuencia directa de la expropiación forzosa.

El régimen especial de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería, es el contenido en la Disposición adicional segunda de la ley 49/2003, que regula los abonos e indemnizaciones a que tiene derecho el arrendatario frente al expropiante⁸.

Para el caso de la expropiación parcial, la misma opción que disfrutaba el arrendatario afectado por pérdida parcial de la finca está a disposición ahora del arrendatario expropiado: puede continuar en el arriendo reduciendo proporcionalmente la renta. Los mismos razonamientos que expusimos entonces sobre la posible decisión del arrendatario tienen aquí validez.

D) “Resolución” por aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias del artículo 7.1.

Al iniciar este apartado, la primera cuestión que debemos abordar afecta a la naturaleza jurídica de la presente causa de terminación del arrendamiento rústico.

A nuestro parecer, pese a que la ley 49/2003 ubica esta causa —que en realidad se desdobra en tres como veremos a continuación— en el marco del artículo 25.e), es decir, entre aquellas que se califican como de “*resolución del arrendamiento a instancia del arrendador*”, realmente creemos que habida cuenta su configuración jurídica consiste más bien en una causa de “extinción del contrato”. Tal extinción deriva del hecho de que la finca objeto de arriendo, con posterioridad a la celebración del mismo, ha perdido ciertas cualidades jurídicas o ha experimentado una variación económica que posee la suficiente entidad como para impedir en lo sucesivo que dicha finca pueda continuar teniendo aptitudes para ser objeto de arrendamiento rústico. Por imperativo legal la finca ha dejado de servir al aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal que se exige en el artículo 1.1 de la ley, ya no es útil al destino agrario. Pero no se trata de una desaparición material o física de la finca, sino de una alteración en cualidades jurídicas de la misma que provo-

⁸ En la LAR de 1980 ya venía siendo regulado este régimen en el artículo 100.

can la imposibilidad sobrevenida y consiguiente prohibición legal de continuar como objeto del arrendamiento rústico.

Más, como veremos enseguida, dicha pérdida de cualidades objetivas no viene ocasionada por el incumplimiento de obligaciones a cargo del arrendatario, supuesto en el cual quedaría autorizado en buena lógica el arrendador para instar la resolución de la relación contractual al amparo del artículo 1.124 del Código civil, general en materia de incumplimiento de obligaciones recíprocas. Además, si atendemos al precedente inmediato, la ley de 1980, al regular estas mismas causas las ubicaba expresamente bajo el epígrafe de "extinción" y no de "resolución" del arrendamiento. No es, por consiguiente, una causa de *resolución* sino más bien una causa de *extinción* del contrato.

Ahora ya podemos proceder a analizar las tres circunstancias del artículo 7.1 de la LAR:

a) La primera de ellas atiende al evento de la recalificación jurídica de la finca arrendada que se transforma en *suelo urbano o urbanizable*.

Como es bien sabido, la expansión, crecimiento y desarrollo urbanístico de muchos pueblos y ciudades ha provocado –sobre todo en las últimas décadas– una suerte de "anexión" de terrenos, antaño de naturaleza rústica (con destino rural o agrario), con la finalidad de su conversión en solares aptos para la edificación o industrialización. Atendidas las competencias existentes sobre la calificación y recalificación urbanística del suelo, son las Comunidades Autónomas y las corporaciones municipales quienes disponen de gran margen de maniobra dentro de su ámbito territorial. El sistema legal impone la emisión de un acto administrativo en virtud del cual queda recalificado un terreno rústico reconvirtiéndose en urbano o urbanizable, y ello normalmente como consecuencia de las pautas marcadas por un Plan General de Ordenación Urbana⁹. Dicha actuación administrativa lleva implícita una *condictio iuris* necesaria para que entre en juego el supuesto de hecho extintivo en que consiste esta primera causa. Y a fin de cuentas nadie puede pensar que este acontecimiento suponga un incumplimiento de obligaciones por el arrendatario, sino que viene impuesto imperativamente desde fuera de la relación arrendaticia, sin haber tenido influencia la actitud de las partes en el contrato.

b) La segunda circunstancia del artículo 7.1 contempla el caso de fincas que pasen a ser *accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste*.

Aquí se produce una alteración en el destino económico originario de la finca rústica causada por la afección de la finca a un negocio o explotación no agrarios, que sea capaz además de producir rendimientos muy superiores a los agrícolas:

⁹ A estos efectos, entre otros, se refiere la mención a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

en más del doble. No vemos tampoco por qué deban imputarse estos cambios de manera directa a un eventual incumplimiento de obligaciones del arrendatario. Por otro lado, habrá que determinar que el nuevo edificio o explotación realmente sea ajeno al destino rústico. ¿Qué ocurriría en el caso de instalar un establecimiento turístico rural o de agroturismo que, habiendo nacido en principio como complemento a la actividad agrícola, llegue a generar rentas que excedan en mucho las obtenidas directamente de la explotación agraria?. Precisamente estas actividades turísticas o incluso las artesanales se consideran complementarias a la actividad agrícola por el artículo 2 de la ley de modernización de explotaciones agrarias de 1995, y por tanto no serían ajenas al destino rústico, con lo que no provocarían la extinción del arrendamiento.

c) La tercera circunstancia plantea el caso de que la finca tenga, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo.

En este supuesto final, los condicionantes de índole económica, sobre todo en cuanto al criterio de tasación o valoración pecuniaria de las fincas arrendadas, adquieren un importante protagonismo. Entre las circunstancias que podrían provocar tales plusvalías o aumento del valor de la finca, podemos señalar el hecho de resultar la zona afectada por un futuro plan de urbanización, o por estar próxima a determinados núcleos industriales o a ciertas obras de infraestructura estratégicas para el desarrollo del área, etc. Tampoco vemos aquí causa de resolución por incumplimiento contractual. No es responsabilidad del arrendatario el incremento del precio de la tierra que cultiva, además de tratarse de un incremento de valor que no tiene nada que ver con la actividad agraria que desarrolla el arrendatario-agricultor y en el que nada ha influido la conducta de las partes.

Pues bien, según el artículo 7.2, *si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo previsto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año. Ello se aplicará igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por ciento*.

Sin embargo entiendo que, de acuerdo con la verdadera naturaleza no resolutoria de estas causas de terminación del contrato, la legitimación para dar por extinguido el arrendamiento también debe corresponder al arrendatario y no sólo al arrendador, pues las causas derivan de hechos externos objetivos que son ajenos al cumplimiento de obligaciones por las partes, por lo que no tiene sentido que sea el arrendador el único autorizado por la ley para dar por terminado el contrato. Además, si fuera una verdadera resolución contractual, ¿dónde están las consecuencias que se derivan del artículo 1.124 del Código civil?. No se establece la opción a favor del cumplidor (el arrendador, en este caso) de exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y abono de

intereses en ambos casos. El artículo 7.2 de la ley 49/2003 sólo habla de “poner término al arrendamiento”.

Una última cuestión afecta a la omisión –quizás voluntaria– que se ha producido en la nueva ley de arrendamientos rústicos, respecto a la tradicional indemnización a favor del arrendatario por las perturbaciones y gastos que le ocasionase el cese inmediato de la explotación, y que le permitía participar en una parte de la plusvalía generada por la finca a causa de la recalificación a suelo urbano o por incremento importante de su valor en venta. Dicha indemnización se regulaba por el antiguo artículo 83.2 y 3 de la LAR de 1980, siendo distinta de la indemnización por mejoras y gastos, y acumulable a ella.

El nuevo artículo 7.2 nada dice al respecto. Nos parece además un agravio comparativo el hecho de haber sido suprimida esta indemnización, cuando sin embargo es mantenida para el supuesto de la expropiación de fincas rústicas que hayan sido recalificadas a urbanas, adquiriendo por ello una plusvalía determinada¹⁰. Ante idénticas circunstancias (recalificación urbanística con aumento de valor del inmueble) no se dan las mismas consecuencias jurídicas (en caso de expropiación, se indemniza; en caso de mera recalificación sobrevenida, no se indemniza), y ello en perjuicio de una de las partes del contrato, el arrendatario.

4. Extinción por confusión de derechos entre arrendador y arrendatario.

Como ya sabemos, el artículo 22 de la LAR de 2003 establece el régimen aplicable al supuesto de la enajenación de la finca arrendada por el propietario arrendador.

Si quien adquiere la finca se trata de una tercera persona ajena a la relación arrendaticia, resulta evidente que no se producirá la extinción ni resolución del arrendamiento con base en el exclusivo hecho de la transmisión verificada, pues según el precepto citado *aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o de la prórroga tácita que esté en curso*, manteniéndose así la regla especial frente al artículo 1.571 del Código civil que establece el derecho del comprador de una finca arrendada a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, y salvo pacto en contrario.

No obstante, si quien conviniese con el arrendador-propietario la adquisición de la finca rústica fuera el propio arrendatario, es decir, éste fuera el adquirente que accedería por tanto a la propiedad de las tierras que venía explotando, y ello sucediera todavía vigente el contrato, también resulta evidente que el arrendamiento se extinguiría por aplicación de las reglas generales sobre confusión de derechos previstas en los artículos 1.156 y 1.192 y siguientes del Código civil, habida cuenta

¹⁰ Vid. la disposición adicional segunda, núm. 1, letra c).

de que por un acto *inter vivos* se habría producido la reunión en una misma persona de los conceptos de deudor y acreedor, en este caso de arrendador y arrendatario, circunstancia de todo punto incompatible.

5. Resolución por incumplimiento de obligaciones recíprocas.

A) Falta de pago de la renta y de cantidades asimiladas

El artículo 25 de la LAR de 2003 comienza diciendo: *El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes...* La primera de ellas –letra a)– se fundamenta en la falta de pago de la renta por el arrendatario y de cantidades asimiladas a la misma.

Como es sabido, la obligación a cargo de cualquier arrendatario –sea de finca urbana o rústica– de pagar un precio o merced por la cesión a su favor del uso y disfrute del inmueble arrendado, se constituye como uno de los deberes esenciales de la relación jurídica arrendaticia. Esa obligación encuentra su correlativa en el deber del arrendador de poner la finca a disposición del arrendatario, configurándose así este contrato entre los de naturaleza recíproca o sinalagmática.

En ese sentido, el artículo 1.1 de la LAR define el arrendamiento rústico como aquel contrato mediante el cual *se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta*. Dicha renta se fijará en la cantidad que estipulen libremente las partes, y su pago se verificará en la forma y lugar pactados, o en su defecto, en metálico, por años vencidos y en el domicilio del arrendatario¹¹.

Se entiende por “cantidades asimiladas a la renta” *aquellas que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta*¹². No veo inconveniente en que la obligación de satisfacer en última instancia tales cantidades por el arrendatario pueda haber sido objeto de una estipulación contractual, y no ser únicamente obligatoria por venir impuesta por la ley.

Consecuentemente, el incumplimiento por el arrendatario de dicha obligación pecuniaria esencial legítima a la parte cumplidora –el arrendador– para instar la resolución del contrato, todo ello dentro del marco general del artículo 1.124 del C.c., en cuya virtud *la facultad de resolver las obligaciones se encuentra implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe*.

B) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca.

El artículo 25.b) determina la resolución del arrendamiento por incumplimiento grave de la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que

¹¹ Vid. arts. 13 y 14 de la LAR de 2003.

¹² Vid. art. 15 de la LAR de 2003.

el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

Ante todo y en primer lugar debemos tener presente que, pese a la regla general de carácter imperativo del artículo 13 de la LAR de 2003 que impone que la renta sea necesariamente fijada en dinero, por virtud de la disposición adicional primera existe la posibilidad de que las partes acuerden que todo o parte de esa renta a satisfacer por el arrendatario consista en mejoras de modernización de la explotación o en la propia transformación de la finca arrendada.

Nos encontramos con una modalidad especial de pago de la renta que se pacta en sustitución de la entrega periódica de cierta cantidad líquida de dinero. Se trata de una obligación de hacer, por parte del arrendatario, que en definitiva implica la ejecución de alguna obra o actuación en la finca que conlleve un aumento del valor de la misma¹³. La lógica indica que tales inversiones a efectuar en forma de mejoras o de transformaciones estarán directamente vinculadas con el plazo de duración del arriendo, pues un contrato de breve plazo difícilmente compensaría al arrendatario por las mejoras introducidas si no dispone de tiempo suficiente para aprovecharlas y rentabilizarlas mediante el incremento de la producción o el aumento en la calidad de los productos de la explotación.

Ahora bien, lo anterior no altera el hecho de que el incumplimiento del compromiso convenido de modernización o transformación equivale a la falta de pago de la renta, con lo que el efecto resolutorio del contrato es el mismo en ambos casos.

En segunda instancia, el artículo 25.b) alude a las obligaciones de origen legal, judicial o administrativo que impongan igualmente al arrendatario el deber de efectuar dichas mejoras o transformaciones en la finca¹⁴. La diferencia con el supuesto anterior es que tales obligaciones no vienen a sustituir a la obligación principal de pago de la renta, situación que como hemos visto sólo cabría por la vía del acuerdo entre partes previsto en la disposición adicional primera. Pero el efecto sigue siendo el mismo: su infracción o incumplimiento grave constituye causa de resolución del arrendamiento.

Queda pendiente la cuestión de la determinación de los casos en que tal incumplimiento pueda ser calificado como "grave" y en qué casos no, pues de ello depende la aplicación de la presente causa resolutoria. La propia LAR no ofrece ningún criterio o regla que indique el camino a seguir para dicha calificación. Si resulta que en el propio contrato se han establecido de manera expresa algunos

¹³ Las posibilidades pueden ser muy amplias: podría pactarse la introducción de un sistema de riego por goteo localizado con control automático o informático del mismo; la transformación de la finca de secano a regadío; el cambio de cultivo o plantación por otro más productivo; la introducción del sistema de agricultura ecológica; la construcción de un almacén para recogida de aperos, productos, material agrícola, etc.

¹⁴ Novedad introducida por el texto legal de 2003, pues en la ley de 1980 (artículo 75.2) sólo se mencionaba el pacto de mejora o transformación establecido contractualmente.

supuestos considerados como "incumplimiento grave", a ellos habrá de estarse. Pero en última instancia, ante la controversia entre los contratantes acerca de la presencia o no de la nota de "gravedad" en un incumplimiento concreto, la autoridad judicial competente deberá dirimir sobre el supuesto específico sometido a su decisión, atendidas las pruebas presentadas por las partes en conflicto.

C) No explotación de la finca arrendada.

El artículo 25.c) de la ley 49/2003 en realidad contempla dos causas de resolución que, si bien parecen próximas entre sí por el hecho de recaer sobre el modo en que es aprovechada la finca rústica, sin embargo difieren en cuanto a su contenido.

Dispone el citado precepto que el arrendamiento podrá resolverse *por no explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.*

Centrándonos en la primera causa de resolución, la no explotación de la finca aun de manera parcial, constituye el incumplimiento de una de las obligaciones esenciales del arrendatario. En este sentido, el art. 1.555 del Código civil dispone que *el arrendatario está obligado: (...) 2º. A usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra (...).* Pues bien, del artículo 1.1 de la LAR de 2003 se desprende el principio del cual resulta que la cesión de la finca rústica se efectúa *para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal*. Así pues, en el arrendamiento rústico, el hecho de mantener el cultivo agrícola, la explotación ganadera o forestal durante todo el tiempo que dure el contrato, se convierte en el uso o destino esencial de la finca.

El fundamento de esta causa de resolución –además de en el incumplimiento de obligaciones– hay que buscarlo en el comportamiento antisocial y antieconómico que implica el hecho de no cultivar la finca, así como en los posibles deterioros o desmejoramientos que dicho abandono puede ocasionar a aquella con perjuicio del arrendador.

La falta de explotación incluiría asimismo la deficiente o deficitaria explotación de toda o parte de la finca, esto es, la infrautilización de la base territorial disponible por la cesión del inmueble de modo que su rentabilidad o producción fueran muy inferiores a las que sería razonable obtener según un patrón de explotación medio o normal.

Por otra parte y pese a que la ley no lo especifica de forma expresa, pensamos que la no explotación de la finca, para constituirse en causa resolutoria del contrato, debe venir provocada por la voluntad negligente o dolosa del arrendatario. Es decir, haría falta acreditar además un requisito subjetivo encaminado a descubrir

indicios de culpa o dolo en la actitud del agricultor incumplidor.

En consecuencia, en aquellos casos en que el abandono de la explotación sea debida a la imposibilidad material de cultivar la tierra derivada de actuaciones o de hechos que no dependan de la voluntad del arrendatario (como la falta o privación de accesos adecuados o del sistema de riego...), o debida a la imposibilidad física del arrendatario (de carácter temporal) de ejercer su profesión, por enfermedad o baja, etc., en suma, en casos no imputables a la conducta del arrendatario, entendemos que no puede operar la presente causa de resolución contractual.

Finalmente, si el abandono del cultivo o explotación proviene de la imposición de condiciones o requisitos necesarios para la percepción de ayudas o subvenciones comunitarias, estatales o autonómicas, en el marco de programas o planes de actuación específicos, tampoco servirá de causa justificativa para la resolución del arrendamiento. En este supuesto, evidentemente, no estamos frente a un incumplimiento contractual sino más bien ante el cumplimiento de obligaciones del arrendatario asumidas privadamente en cuanto titular de la empresa agraria, pero cuyo origen se halla en las exigencias de una administración pública para permitir el acceso a tales compensaciones económicas¹⁵.

D) Destinar la finca a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente.

Se constituye en la segunda causa de resolución del arrendamiento prevista en el artículo 25.c) de la LAR de 2003. Este precepto implica efectuar una interpretación sistemática para conciliarlo con los artículos 1.1 y 8 de la propia LAR.

Si atendiéramos en exclusiva a la literalidad del artículo 25.c), ello nos induciría a pensar que la sustitución del tipo de cultivo a desarrollar en la finca por parte del arrendatario, en tanto en cuanto no hubiera estado previsto en el contrato, supondría una causa de resolución de aquel. Esto podría llevar a las partes a la necesidad de tener que prever en el acuerdo todas las posibilidades de cultivos o de aprovechamientos agrícolas, pecuarios o forestales posibles para evitar dicha eventual resolución contractual, lo cual parece absurdo.

Además, al confrontar el sentido de este precepto con el del artículo 8.1, enseguida se plantea la imperiosa exigencia de conciliar ambas normas. Así el artículo 8.1 establece que *el arrendatario de fincas rústicas tiene el derecho a determinar el tipo de cultivo [...]; además, decreta la nulidad de los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos*.

En vista de lo anterior, ¿qué valor o eficacia tiene la resolución del arrenda-

¹⁵ A modo de ejemplo, baste aludir a lo previsto en el marco del Reglamento Comunitario 1257/1999, de ayudas al desarrollo rural, para el caso de que el agricultor implante en su explotación alguna de las medidas en él reguladas (como las medidas agroambientales u otras), que conlleven el deber de reducir el nivel de cultivo.

miento por cambio en el destino o aprovechamiento de la finca estipulado en el contrato, cuando la propia ley autoriza al arrendatario a elegir el cultivo o cambiarlo a su libre voluntad, sancionando con la nulidad cualquier pacto que impida el ejercicio de este derecho al titular de la empresa agraria?

Entendemos que la respuesta debe partir del adecuado conocimiento sobre el alcance y objeto del arrendamiento rústico, el cual se desprende del artículo 1.1 de la ley. En este precepto se limita la cesión de la finca al hecho de servir para *su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal*. De ahí que el verdadero campo de actuación de la causa resolutoria del artículo 25.c) se refiere a la sustitución de uno de tales aprovechamientos agrarios por otro extra-agrario, como la implantación de una actividad industrial o de servicios. Sólo en esas circunstancias podrá entrar en juego la resolución contractual. En definitiva, mientras la explotación del fundo arrendado se mantenga en los límites de la actividad agraria y éste no se destine al aprovechamiento en el marco de otro sector económico, no habrá lugar a la resolución del contrato. Ello implica que el objeto del arrendamiento rústico exige previamente la determinación del ámbito de la actividad agraria, a cuya concreción colabora el artículo 2 de la ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias¹⁶. Creemos en definitiva, que destinar parcialmente la finca a actividades de las denominadas “complementarias de la agricultura”, en el sentido del artículo 2.5 de la citada ley 19/1995¹⁷, no constituiría causa bastante para instar la resolución del contrato de arrendamiento rústico.

En última instancia –y al igual que en el supuesto de la no explotación de la finca– cuando el cambio del fin o aprovechamiento previsto en el contrato traiga causa de una obligación impuesta por un programa comunitario, estatal o autonómico para la percepción de ayudas o compensaciones, será suficiente para enervar la causa de resolución del contrato, según indica el propio artículo 25.c).

E) Subarriendo o cesión con infracción legal.

Establece el artículo 25.d) que el contrato podrá resolverse por *subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23*.

Rompiendo con el tradicional principio de prohibición y declaración de nulidad de los subarriendos y cesiones totales o parciales regulado en el artículo 70 de la derogada LAR de 1980, el nuevo artículo 23 parte de la autorización general de

¹⁶ Dicho precepto, en su número 1, establece: *Se entiende por actividad agraria, el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales. Asimismo, a efectos de esta Ley, se considera como actividad agraria la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes*.

¹⁷ Entre otras se citan la transformación de productos de la explotación, las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en la explotación.

tales figuras, dejando su regulación al libre pacto *inter partes*, pero sometiénolas a varios requisitos legales de obligatorio cumplimiento.

Las obligaciones cuyo incumplimiento por el arrendatario –ahora convertido en cedente o subarrendador– genera la causa de resolución del arrendamiento, en base al artículo 23 pueden proceder de la libertad de pactos o de la imposición legal.

La cesión del contrato y el subarriendo, en primer lugar, se rigen por la libre estipulación entre las partes, y así, la infracción de alguno de los pactos convencionalmente acordados es causa de resolución.

En segunda instancia, la LAR en su artículo 23 impone *en todo caso* una serie de condiciones a la cesión o al subarriendo de inexcusable cumplimiento: *deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación; deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento; por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario; y en fin, el arrendatario no podrá ceder o subarrendar sin el consentimiento expreso del arrendador.*

Entiendo que dichas obligaciones no pueden ser desconocidas aunque hubiera acuerdo entre las partes para ser sustituidas por otras, pues el tenor de su redacción advierte de la presencia de normas imperativas y prohibitivas¹⁸, ajenas a la libre disposición de los contratantes. Su infracción no sólo produce la nulidad absoluta del negocio de subarriendo o de cesión, sino también conlleva la posibilidad de ejercitar la causa de resolución del arrendamiento originario.

Así pues, la cesión o subarriendo de tan solo una parte de la finca, otorgada por tiempo inferior al que quede de arrendamiento, por renta más elevada a la inicialmente pactada, o sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, autorizan al arrendador a instar la resolución del contrato.

F) Causar graves daños en la finca con dolo o negligencia manifiesta.

Esta causa de resolución se regula en el artículo 25.f) de la LAR de 2003, y ya venía recogida con igual tenor literal en el artículo 75.5 de la LAR de 1980.

El fundamento de esta causa resolutoria vuelve a hallarse en el incumplimiento por el arrendatario tanto del deber de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, como de la obligación de destinarla al uso pactado o al que se infiera de su naturaleza según la costumbre de la tierra, previstas genéricamente por el artículo 1.555.2º del Código civil.

Por su parte, el artículo 8.1 de la LAR obliga al arrendatario, al terminar el arriendo, a devolver las fincas en el estado en que las recibió, reflejo de lo establecido con carácter general por el artículo 1.561 del Código civil.

En consecuencia, no resulta admisible que el arrendatario pueda menoscabar

¹⁸ Expresiones tales como “en todo caso”; “deberá referirse...”; “deberá otorgarse...”; “no podrá ceder o subarrendar...”, presentes en el artículo 23, son las que sin lugar a dudas indican que estamos ante obligaciones de necesario cumplimiento.

gravemente la integridad de la finca que posee con perjuicio evidente para el arrendador. Dicha actitud conlleva la resolución del contrato y además la indemnización de los daños y perjuicios causados, por aplicación del artículo 1.124 en relación con el 1.101 ambos del Código civil.

Dos son los requisitos que exige la LAR para que opere esta causa de resolución: uno objetivo y otro de carácter subjetivo. El requisito objetivo consiste en la producción de “graves daños en la finca”, por lo que éstos deberán ser de una consideración o relevancia sustanciales, lo cual quedará en manos de la prueba pericial y a la libre apreciación por los Tribunales, a falta de criterios legales que indiquen la presencia o no de daños de tal magnitud.

El requisito subjetivo implica que la comisión de tales daños provenga del “dolo o la negligencia manifiesta”. El dolo implica malicia, mala fe, actuar a sabiendas del daño que se está produciendo. La negligencia, sinónimo de culpa, consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Parece que la ley exige un tipo de negligencia además de tangible, caracterizada por su gravedad. En el ámbito y sector económico en que nos movemos –el agrario– se atenderá a la infracción de la diligencia media del buen labrador o agricultor, y en todo caso, éste es un aspecto que quedará a la libre valoración por los Tribunales.

G) “Rescisión” por incumplimiento de obligaciones en materia de gastos de conservación y mejoras.

Señala el artículo 26 que tanto el arrendador, como el arrendatario podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley.

Pese a que el encabezamiento del artículo 26 lleva por título “Rescisión”, separándose de los casos de “Resolución” previstos en el precedente artículo 25, y pese a que en el texto del precepto se utiliza la expresión “rescindir el contrato”, entendemos que tanto por la estructura que exteriorizan los presuntos supuestos de “rescisión”, a que por remisión nos envía el artículo 25¹⁹, como por la específica configuración legal de la rescisión misma en el Código civil, nos hallamos en realidad ante verdaderas situaciones de resolución contractual por incumplimiento de obligaciones recíprocas.

Así por un lado, el propio artículo 26 alude expresamente al incumplimiento por alguna de las partes de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, mientras el artículo 18.2 utiliza los términos “resolver el contrato” para referirse a la forma de terminación del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, no parecen ajustarse los supuestos de hecho calificados como “rescisorios” en la LAR de 2003 a la especial configuración de esta forma de ex-

¹⁹ Es decir, los supuestos de los artículos 18 a 20 de la ley.

tinguirse los contratos, prevista en los artículos 1.290 y siguientes del Código civil. La rescisión se conforma como un remedio excepcional y subsidiario, únicamente aplicable cuando el perjudicado careciere de cualquier otro sistema legal para lograr la reparación del perjuicio. En cambio si se adaptarían con mucha mayor facilidad al esquema de la resolución de obligaciones previsto en el artículo 1.124 del Código civil. Basta con comparar dicho precepto con el texto del artículo 18.2 para concluir que el supuesto en cuestión lo es de resolución y no en cambio de rescisión contractual.

Pasando a analizar desde un punto de vista sistemático las causas de resolución previstas en los artículos 18 a 20 de la LAR, encontramos cuatro posibles:

a) Incumplimiento por el arrendador de la obligación de realizar obras y reparaciones necesarias.

Contenida en el artículo 18 de la LAR, se constituye en una de las obligaciones esenciales del arrendador, de conformidad con la previsión común del artículo 1.554.2ª del Código civil. De tal manera, aquel realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato.

La falta de realización de tales obras o gastos provocará el nacimiento para el arrendatario de varias opciones alternativas entre las que podrá escoger: compeler judicialmente al arrendador a que las efectúe, resolver el contrato, obtener una reducción proporcional de la renta, o realizarlas él mismo reintegrándose por compensación con las rentas que tenga pendientes de pago.

Si nos fijamos en las dos primeras posibilidades citadas, se trata de las mismas que el artículo 1.124 del C.c. establece en favor de la parte cumplidora: escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación. La equiparación entendemos es absoluta: se trata de la facultad de resolución contractual concedida a la parte cumplidora (el arrendatario), implícita en las obligaciones recíprocas.

b) Incumplimiento por el arrendador de la obligación de realizar otras obras, mejoras o inversiones.

Viene establecida en el artículo 19.1, y esta vez las obras (que creemos siguen teniendo el carácter de necesarias) vienen impuestas no por la fuerza del vínculo contractual, sino por una disposición legal, una resolución judicial o administrativa, o por acuerdo de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos, resoluciones o acuerdos que deberán tener el carácter de firmes. En todo caso la infracción del deber de llevar a cabo las mejoras legitima al arrendatario a resolver el contrato.

c) Un supuesto especial es el que se regula en el artículo 19.2. Si las obras o mejoras antedichas exceden de la normal conservación de la finca y conllevan el incremento de su producción —por lo que nos hallaríamos, ahora sí, ante mejoras útiles—, el arrendador podrá elevar la renta proporcionalmente, y si el arrendatario no acepta satisfacer dicha nueva renta, tendrá el arrendador derecho a la rescisión

del contrato. De nuevo estimamos incorrectamente empleado el término “rescisión” cuando en realidad se establece una hipótesis de resolución por incumplimiento de condiciones contractuales, en este caso sobrevenidas, como lo es el aumento de la renta. Pero aquí, y a diferencia del caso anterior, el incumplidor es el arrendatario, y el legitimado para resolver el arrendador.

d) Incumplimiento por el arrendatario de la obligación de realizar reparaciones, obras e inversiones a su cargo.

El artículo 20 de la LAR que regula este último supuesto, establece dos situaciones en que las obras serán obligatorias para el arrendatario: 1. Obras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad; 2. Obras impuestas por disposición legal, resolución judicial o administrativa, o por acuerdo de la comunidad de regantes sobre la mejora del regadío, resoluciones o acuerdos que deberán tener el carácter de firmes.

Si incumple su deber de hacer las obras, el arrendador puede exigir la resolución del arriendo.

H) Resolución del derecho del arrendador.

El presente supuesto extintivo del arrendamiento encuentra su antecedente normativo en el artículo 78 de la LAR de 1980, en relación con el artículo 13 de dicha ley.

Hoy aparece regulada en el artículo 24.g) de la LAR de 2003, y se ubica sistemáticamente entre las causas calificadas como de “terminación del arrendamiento”, denominación bajo la cual —como hemos ya tenido ocasión de analizar en este trabajo— se agrupan diferentes eventos capaces de generar la extinción del contrato en virtud de diversas circunstancias subjetivas u objetivas que conllevan directamente la finalización de sus efectos.

Pese a su actual ubicación dentro de las causas de terminación o extinción del arrendamiento²⁰, a nuestro juicio se trata de una verdadera causa de resolución contractual. Y el principal argumento a favor de esta tesis lo hallamos en la propia LAR, cuyo artículo 10, que versa sobre la Resolución del derecho del concedente, dispone: Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador....

En efecto, la eventual extinción del derecho que habilita al “concedente” (arrendador) a transmitir la posesión de la finca objeto de arriendo para su aprovechamiento agrario, trae consigo la imposibilidad de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, como ordena el artículo 1.554.3º del Código

²⁰ En la derogada LAR de 1980 —y a diferencia de la LAR de 2003— desde el punto de vista de la organización sistemática y según un criterio que estimamos correcto, este supuesto sí se encontraba expresamente ubicado en el Capítulo relativo a la “resolución” del contrato, ajustándose así a su auténtica configuración jurídica.

civil. Ello en el fondo constituye el incumplimiento de una obligación esencial del arrendador: la de entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato (art. 1.554.1º C.c.), o lo que es lo mismo, la de ceder al mismo temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, en cuya contraprestación se abona el precio o renta (art. 1.1 LAR).

De tal manera, queda claro que estamos ante el incumplimiento de una obligación recíproca fundamental (o al menos ante la imposibilidad de seguir cumpliendo con ella), que autoriza a la parte cumplidora (el arrendatario) a instar la resolución con aplicación, una vez más, de los efectos generales del artículo 1.124 del Código civil. También podrá solicitar la resolución aquel que resulte nuevo titular del derecho de goce, como el nudo propietario que consolida el dominio a la extinción del usufructo.

Dado que la LAR de 2003 no especifica nada al respecto, creemos que el sentido de los términos "resolución del derecho del arrendador" debe ser interpretado de manera amplia y flexible. Así cabría en su ámbito de aplicación cualquier circunstancia que condujera a la pérdida, extinción, resolución, finalización e incluso renuncia del derecho sobre la finca o explotación arrendadas. También se incluiría la pérdida del derecho por causa de nulidad. En caso de subarriendo, la extinción del derecho del subarrendador a su vez implica el cese del derecho del subarrendatario.

Por otra parte, el artículo 10 de la LAR contiene dos excepciones por cuya virtud se enerva temporalmente la posibilidad de resolver el contrato.

La primera excepción consiste en el hecho de no haber terminado el año agrícola, subsistiendo el arriendo hasta que dicho año concluya, y ello pese a que ya se extinguió el derecho del arrendador.

El segundo supuesto parte de la circunstancia de que al otorgamiento del arrendamiento también hubiera concurrido el propietario. En tal situación, el arrendamiento podrá subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración del derecho del arrendador.

III. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 27 DE LA LAR.

Las causas de terminación del arrendamiento rústico, en cualquiera de las categorías que hemos venido estudiando, producen los efectos típicos de la modalidad general a que pertenecen así como los específicos que la LAR ha establecido. Tales efectos ya han sido analizados en las páginas anteriores.

Para completar las consecuencias jurídicas de la terminación del arrendamiento rústico, la LAR de 2003 concluye el Capítulo VIII —que ha sido objeto de estudio en este trabajo— con el artículo 27, en el que bajo el título de "Efectos" se establece lo siguiente: El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del

local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1.578 del Código civil.

En realidad la mención al artículo 1.578 del C.c. estaría de más, puesto que el artículo 27 de la LAR es una transcripción literal de dicho precepto del Código. La remisión al 1.578 nada nuevo introduce pues éste ya ha sido copiado en su integridad.

Parece que el supuesto se estableció pensando en situaciones de cuasi coincidencia en el tiempo entre arrendatarios: el que veía extinguido su contrato y el que entraba en posesión de la misma finca como nuevo colono. Pero en cambio tendrá escasa razón de ser en los casos en que la entrada de un nuevo arrendatario se demore en el tiempo, lo cual permitirá la normal liquidación del estado posesorio preexistente con anterioridad a la entrega de la finca al nuevo arrendatario-poseedor.

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS*

JOSÉ MARÍA CABALLERO LOZANO

Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Burgos

SUMARIO: I. Los contratos regulados en la Ley de arrendamientos rústicos. II. Ámbito territorial de la Ley. III. Coexistencia temporal de diversas leyes arrendaticias. IV. Arrendamientos excluidos de la Ley. V. En particular, la exclusión por razones urbanísticas: 1. Fincas ubicadas en suelo urbano o urbanizable a transformar; 2. Las fincas próximas a los núcleos urbanos. VI. Consecuencias de la *urbanización* de la finca arrendada. VII. Especialidad del arrendamiento de explotaciones.

I. LOS CONTRATOS REGULADOS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

Esta ponencia versa sobre el ámbito de aplicación de la Ley de arrendamientos rústicos de 26 de noviembre de 2003. Nos encontramos en presencia de una ley especial, reguladora de unas determinadas instituciones jurídicas bajo unos parámetros específicos, por lo que primeramente se impone determinar cuáles son las realidades objeto de la nueva Ley.

A pesar de llevar por título la expresión “arrendamientos rústicos”, la nueva Ley regula, en realidad, dos tipos distintos de contratos agrarios, como son el arrendamiento y la aparcería. Seguramente la Ley ha conservado el título de “arrendamientos rústicos” por razones de tradición legislativa, pues así se titulaban las dos leyes históricamente más importantes en la materia, la de 15 de marzo de 1935 y la ahora derogada de 31 de diciembre de 1980; y porque el arrendamiento es contrato más importante que la aparcería, no sólo por razones estadísticas sino incluso desde una perspectiva jurídica, ya que el artículo 29 LAR declara la supletoriedad de las normas del arrendamiento respecto de las de la aparcería.

Por lo que respecta en concreto al arrendamiento rústico, este contrato podemos definirlo como la relación jurídica en la que, recíprocamente, una parte se obliga a ceder temporalmente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de

* Ponencia presentada a las Jornadas sobre Arrendamientos Rústicos (Valladolid 30 y 31 de enero de 2004).

una finca, varias fincas, o la utilización de una explotación agraria; a la otra parte, que a su vez se obliga a abonar un precio o renta (cfr. arts. 1.1, 1.3, y 2 LAR). Por lo tanto, no es arrendamiento rústico el contrato cuyo objeto sea una actividad distinta de la agrícola, ganadera o forestal [cfr. art. 6.d).5º], ni el contrato que consista exclusivamente en la recolección de la cosecha a cambio de una parte de los productos obtenidos, ni, en general, el contrato que tenga por objeto una faena agrícola claramente individualizada (siembra, cosecha, etc.), aunque se retribuya o compense con una participación en los productos o con algún aprovechamiento singular (cfr. art. 5).

La aparcería, en cambio, es un contrato en el que, recíprocamente, el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso o disfrute, o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado o maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones (art. 28.1). Hemos de hacer notar cómo la nueva Ley no recoge el arrendamiento parciario regulado en la Ley de 1980, pero en cambio contempla varias modalidades de aparcería: la que podríamos denominar *aparcería laboral voluntaria*, una *aparcería laboral necesaria*, y la "aparcería asociativa", para las cuales nos remitimos, respectivamente, a los artículos 28.2, 30 y 32 de la Ley.

En nuestra exposición vamos a adoptar tres perspectivas de análisis:

1º Territorial: hemos de determinar en qué partes de España es de aplicación preferente una Ley autonómica respecto de la Ley de arrendamientos rústicos.

2º Temporal: se trata de examinar los contratos a los que se aplica esta Ley en atención al momento de su celebración. A un contrato vigente hoy, ¿se le aplica la nueva LAR, o, por el contrario, alguna de las Leyes arrendaticias anteriores?

3º Finalmente, resueltos los dos aspectos anteriores y siendo aplicable entonces la LAR de 2003, ¿a qué tipo de arrendamientos rústicos y aparcerías se aplica la Ley: a todos o sólo a determinados contratos?

Vamos a analizar seguidamente cada uno de estos aspectos.

II. ÁMBITO TERRITORIAL DE LA LEY.

Como sabemos, España se halla organizada territorialmente en Comunidades Autónomas. En materia de arrendamientos rústicos concurren dos tipos de competencias legislativas, por lo menos: en primer lugar, agricultura, ganadería y silvicultura, que conforme al artículo 148.1.7º y 8º CE pertenece a la Comunidades Autónomas; por otra parte, legislación civil, que según el artículo 149.1.8ª CE corresponde al Estado, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

En el marco de estos dos preceptos, diversas Comunidades Autónomas presentan normas sobre arrendamientos rústicos, bien por tenerlas antes de la aprobación de la Constitución, bien por haber legislado después sobre la materia. De ello es consciente la LAR, cuya disposición final segunda, sobre el "ámbito de aplicación" de la Ley, dice que "esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial". Sobre este mismo problema incide el artículo 29, referido a la aparcería. Por lo tanto, la Ley es aplicable en toda España, si bien en las Comunidades Autónomas que tengan Derecho arrendaticio propio serán primeramente aplicables las normas autonómicas, en defecto de las cuales, como Derecho supletorio, se aplicará la Ley de arrendamientos rústicos estatal.

La Comunidad Autónoma que posee una legislación arrendaticia más completa es Galicia, donde en los artículos 35 a 56 de la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia, se regula el contrato de arrendamiento, y en los artículos 57 a 94, el de aparcería; extensamente este último, como vemos. A estas normas hemos de añadir la Ley 3/1993, de 16 de abril, de las aparcerías y los arrendamientos rústicos históricos. En Cataluña, durante la discusión del Proyecto de Ley de arrendamientos rústicos en las Cortes Generales, el grupo parlamentario de Convergencia i Unió anunció la próxima elaboración de una ley de arrendamientos rústicos por parte del Parlamento de Cataluña, iniciativa a la que habremos de estar especialmente atentos caso de que llegue a culminarse en la nueva legislatura de dicho Parlamento, y que vendría a sumarse a la pionera Ley catalana 24/1984, de 28 de noviembre, sobre contratos de integración.

Fuera de estos casos, presente y futuro, el Derecho escrito en materia de arrendamientos y aparcerías es sumamente desigual y fragmentario en las diferentes Comunidades Autónomas. Así, la Comunidad Valenciana ha regulado únicamente los arrendamientos históricos, en la Ley 6/1986, de 15 de diciembre; en Cataluña, los artículos 337 a 339 de la Compilación de Derecho Civil (texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/1984, de 19 de julio), bajo la rúbrica de "los contratos especiales sobre explotación de tierras y sobre ganadería", contemplan ciertas especialidades tanto en arrendamiento como en aparcería; en Navarra, a lo más que se llega es a regular el genérico "arrendamiento de cosas" en las leyes 588 a 596, de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Ley 1/1973, de 1 de marzo); en el País Vasco, los artículos 126 y 146 de la Ley 3/1992, de 1 julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, establecen un derecho de adquisición preferente en materia de arrendamiento, no de aparcería; en las Islas Baleares, la Compilación de Derecho Civil (texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 76/1990, de 6 de setiembre) reconoce para Menorca la sociedad rural (art. 64), que podríamos englobar en la aparcería en sentido amplio, mientras que en Ibiza y Formentera existe la explotación "a mayoral" (art. 86); en Aragón, el artículo 153 de la Compilación de Derecho Civil (Ley 15/1967, de 8 de abril) se limita a dictar

“normas supletorias” para los contratos relativos a la ganadería. Las demás Comunidades Autónomas carecen de Derecho arrendaticio propio, por lo que es de plena aplicación la Ley de arrendamientos rústicos de 2003.

III. COEXISTENCIA TEMPORAL DE DIVERSAS LEYES ARRENDATICIAS.

Al operador jurídico no le basta con determinar la norma arrendaticia que ha de aplicar en consideración al lugar donde se halla la finca objeto del contrato. Es necesario también ponderar la Ley que se ha de aplicar en atención a la época en que se haya celebrado el contrato. En efecto, la disposición transitoria primera de la nueva Ley, que se refiere, como reza su rúbrica, a los “contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley”, nos dice que “los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración”.

De este precepto cabe deducir, en primer lugar, que la vigente Ley no se aplica a los contratos de arrendamiento y aparcería rústicos celebrados antes de su entrada en vigor; se aplica exclusivamente, por tanto, a los contratos celebrados a partir de ese momento. El Proyecto de Ley suprimía los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente para los contratos celebrados con anterioridad, lo que otorgaba carácter retroactivo a la Ley en este punto, pero en la tramitación parlamentaria del Proyecto hubo una enmienda que eliminó tal inciso, consagrando de este modo la absoluta irretroactividad de la Ley. Según la disposición final tercera de la Ley, ésta entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. Como esta publicación tuvo lugar el 27 de noviembre de 2003, la nueva Ley entrará en vigor el 27 de mayo de 2004, de modo que sólo los contratos celebrados a partir de esa fecha quedarán sujetos a la misma.

¿Y qué sucede con los contratos anteriores, los celebrados con anterioridad a la nueva Ley? Nos dice la disposición transitoria que estamos analizando que esos contratos se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración. Por tanto, el “tiempo de celebración” del contrato se erige como criterio determinante de la Ley aplicable.

¿Qué tiempo de celebración puede ser ese? Antes del 27 de mayo de 2004 nos encontramos con diversidad de normas que han regulado en España los arrendamientos rústicos. Yendo hacia atrás en el tiempo, la Ley 19/1995, de 4 julio, de modernización de las explotaciones agrarias, reguló en su artículo 28 (hoy derogado por la LAR 2003, disp. derogatoria) un nuevo plazo de duración para el contrato de arrendamiento rústico, aplicándose en todo lo demás la Ley de 1980 (cfr. art. 28.4). Concretamente, el artículo 28.1 disponía el plazo de cinco años de duración para los contratos “que se celebren a partir de la entrada en vigor de esta Ley”. La Ley de modernización carecía de *vacatio legis* específica, por lo que al estar publicada

en el Boletín Oficial del Estado de 5 de julio de 1995, entró en vigor veinte días después, es decir, el día 25 del mismo mes. Por tanto, esta Ley únicamente se aplica a los contratos celebrados después de su entrada en vigor y antes de la entrada en vigor de la nueva Ley de 2003, de modo que la “normativa aplicable al tiempo de su celebración”, que dice la disposición transitoria primera de la nueva Ley, es, para los contratos celebrados entre el 25 de julio de 1995 y el 26 de mayo de 2004, la Ley de modernización. Nótese cómo la Ley de modernización de explotaciones agrarias y la nueva Ley de arrendamientos rústicos de 2003 presentan una nota común, en cuanto a su eficacia en el tiempo: no producen efectos retroactivos.

Llegados a este punto hemos de seguir preguntándonos por los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de modernización; es decir, los celebrados antes del 25 de julio de 1995, como hemos visto. Antes de esta fecha estaba en vigor la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos. Esta Ley evidentemente rige los contratos de arrendamientos rústicos y aparcería celebrados después de su entrada en vigor, aunque no se diga esto expresamente. Al estar publicada en el Boletín Oficial del Estado de 30 de enero de 1981 y carecer de plazo específico de *vacatio legis*, entró en vigor el 19 febrero 1981. De este modo, el Derecho vigente para los contratos de arrendamiento celebrados después del 19 de febrero de 1981 y antes del 24 de julio de 1995, ambos inclusive, es la Ley de arrendamientos rústicos de 1980.

Surge la nueva pregunta de qué Derecho se aplica a los contratos hoy subsistentes, celebrados antes del 19 de febrero de 1981. Recordemos que la disposición transitoria primera de la Ley de 2003, que venimos analizando, nos remite a la “normativa aplicable al tiempo de su celebración”. Ello quiere decir que habrá que precisar con todo detalle el momento en que se ha celebrado el contrato, para, de este modo, determinar la normativa que le es aplicable. Puede resultar que el contrato se haya celebrado a partir del 1 de abril de 1935, fecha de entrada en vigor de la Ley del mismo año (disp. fin. 1ª), en cuyo caso el contrato se regiría por esta Ley; por el contrario, puede suceder que el contrato se haya celebrado después de la entrada en vigor del Código civil y antes de la entrada en vigor de la Ley de 1935, en cuyo caso el contrato se regiría por el Código civil; finalmente, por no ir más atrás en el tiempo, a los contratos celebrados antes del Código civil, que los hay aún subsistentes por efecto de sucesivas subrogaciones, les sería de aplicación las Siete Partidas a través de la Nueva y Novísima Recopilación. De este modo, por obra de la Ley de 2003 se habría resucitado la aplicación actual de nuestro Derecho histórico.

No creemos, sin embargo, que fuera ésta la intención del legislador al redactar la disposición transitoria que venimos estudiando. Seguramente su propósito era simplemente evitar la aplicación retroactiva de la Ley, sin entrar para nada en el régimen de los contratos anteriores, que deberían regirse por el Derecho que les viniera siendo de aplicación en el momento de entrar en vigor la Ley de 2003. El problema se plantea, como vemos, para los contratos celebrados antes del 19 de

febrero de 1981. Para responder a esta cuestión, y en línea con lo que acabamos de señalar, debemos acudir a la disposición transitoria primera de la Ley de 1980, según la cual “quedan sujetos a esta Ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de su celebración”. Como principio general, la Ley de 1980 opta, a diferencia de las de 1995 y 2003, por la retroactividad, aunque con las excepciones, no exentas de dificultad en su inteligencia, que establece la propia disposición transitoria. Esto significa que no debe ser “la normativa aplicable al tiempo de su celebración” la que se aplique a esos contratos, como señala la disposición transitoria primera de la Ley vigente, sino la Ley de 1980, con las salvedades de la propia disposición transitoria primera de esta Ley.

Otra posible vía de solución para el problema creado con los contratos antiguos sería considerarlos celebrados de nuevo por efecto de la tácita reconducción. De este modo, la fecha de celebración quedaría bajo el imperio de la Ley de arrendamientos rústicos de 1980, la de modernización de 1995 o la actualmente en vigor. De todos modos, tampoco parece que haya sido ésta la idea del legislador.

Nos encontramos, en definitiva, ante una disposición transitoria primera –LAR 2003– que por no haber tenido en cuenta convenientemente la disposición transitoria primera de la Ley de 1980, lleva a resultados absurdos respecto de los contratos celebrados antes del 19 de febrero de 1981 y subsistentes al día de hoy.

IV. ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS DE LA LEY.

Una vez fijadas las coordenadas de espacio y tiempo, y suponiendo que la Ley aplicable sea la de 2003 como resultado de la superación de los dos filtros señalados, ¿se aplica la nueva Ley a todos los contratos de arrendamiento de fincas rústicas? ¿qué contratos se hallan incluidos y cuáles excluidos?

Los artículos 6 y 7 de la nueva Ley determinan qué contratos de arrendamientos rústicos no reciben la aplicación de ésta y se rigen, por tanto, por otras normas, singularmente, el Código civil. Con carácter previo hay que hacer notar cómo la cuestión de si un contrato de arrendamiento rústico cae dentro del ámbito de aplicación de LAR o queda fuera es algo que carece hoy del dramatismo creado por la Ley de 1980, ya que el régimen arrendaticio de la actual Ley se ha aproximado mucho al del Código civil, que sería la norma a aplicar cuando el contrato resulte excluido de la Ley especial. Bajo el imperio de la Ley de 1980 la cuestión tenía gran importancia, fundamentalmente para el propietario, ya que de ello dependía que el contrato durase hasta 21 años por el juego del plazo y sucesivas prórrogas legales (si se aplicara la LAR 1980), o, por el contrario, su duración quedara al arbitrio de la voluntad de las partes (caso de aplicarse el CC). Hoy el dilema no está entre 21 años o lo pactado, sino entre 3 años y lo pactado, lo cual representa una notable diferencia. Con ello queremos restar importancia al tema, lo que no nos

excusa de analizar los aspectos más relevantes de los artículos 6 y 7 citados.

Desde un punto de vista sistemático los supuestos contemplados en los artículos 6 y 7 carecen del orden que sería de desear, ya que existen causas de exclusión de diversa índole:

- En atención a la persona del arrendador: art. 6.e)
- En vista de la finca objeto del contrato:
 - Siendo fincas de naturaleza rústica: art. 6, letras b), c), y d) número 4º
 - Siendo fincas de naturaleza urbana: art. 7
- En razón de los aprovechamientos objeto del contrato: art. 6, letra d), números 1º, 2º y 3º
- Atendiendo a determinadas circunstancias del contrato: la duración, letra a)

Como hemos señalado antes, vamos a reflexionar sobre algunas de las cuestiones más relevantes que suscitan estos dos preceptos.

Previamente hemos de señalar que la Ley derogada excluía de su ámbito de aplicación los denominados *arrendamientos familiares* (art. 6.1º) y los *arrendamientos entre coherederos* (art. 6.2º); a estos contratos se les aplicaba el Código civil, salvo que, en ambos casos, se otorgaran por escrito con sumisión expresa a la Ley especial. La nueva Ley, por el contrario, guarda silencio al respecto, por lo que hemos de entender que son contratos incluidos dentro de su ámbito de aplicación por efecto del artículo 1.1 de la Ley. En particular, el primer caso es el de “los arrendamientos entre parientes en línea recta, o entre colaterales hasta el segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, por afinidad o por adopción”. Se consideraba que el carácter familiar hacía que las posiciones de las partes fuesen más de entendimiento que de contraposición de intereses, con lo que la legislación protectora debía de respetar el ámbito familiar, en principio excluido del mercado de tierras. Podría discutirse la amplitud o no de los grados previstos en el precepto; es decir, el carácter más o menos nuclear de la familia contemplada en ellos, pero no la *ratio* no mercantil empresarial de la disposición. Puede pensarse que si en el ámbito familiar lo normal es lo gratuito y no lo oneroso, resultaría que cuando haya de contemplarse esto último lo lógico es que sea lo menos gravoso posible, y es evidente que para el propietario es más oneroso un arrendamiento incluido que excluido de la legislación especial. Por otra parte, la exclusión de estos arrendamientos del ámbito de la LAR 1980 podría suponer un incentivo a la incorporación de los jóvenes a la explotación de las tierras, al no tener que soportar sus progenitores un arrendamiento de larga duración, ni la familia las tensiones del beneficio exclusivo, por largo tiempo, de uno de los hijos.

Por su parte, el supuesto contemplado en el artículo 6.2º LAR 1980 es parecido al del número 1º, ya que excluye de la LAR los arrendamientos “celebrados entre los copartícipes o sus cónyuges sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa”. Con esta excepción se trata de facilitar la explotación de las fincas pertenecientes a un caudal relicto. Nos encontraríamos ante un acto de administración de naturaleza dispositiva (cfr. art. 12 LAR 1980) sobre la cosa

común, otorgado por los partícipes en beneficio de uno o varios de ellos. No obstante, creemos que esa cesión de finca y encomienda de explotación no necesitaría el vestido contractual para materializarse jurídicamente; bastaría con la adopción de un acuerdo interno entre los comuneros, para entregar a uno o varios de ellos la explotación de la tierra. Por otra parte, concertar un arrendamiento protegido entorpecería seguramente las operaciones particionales, ya que el comunero adjudicatario de la finca arrendada se encontraría en su finca con un ocupante beneficiado por el largo plazo de duración de un arrendamiento protegido.

Estas dos causas han desaparecido de la nueva LAR, sin explicación aparente, como no sea la escasa relevancia que se otorga al nuevo régimen legal frente al Código civil. Lo cierto es que la exclusión beneficia al agricultor, ya que el arrendamiento queda sujeto a la Ley especial.

V. EN PARTICULAR, LA EXCLUSIÓN POR RAZONES URBANÍSTICAS.

Una vez hecho el planteamiento de los artículos 6 y 7 LAR correspondería emprender el análisis de cada uno de los supuestos expresados, con la finalidad de delimitar perfectamente el ámbito de aplicación de la Ley. Sin embargo, por no extenderme desmesuradamente en la exposición me voy a centrar en el aspecto que se ha revelado más importante en la práctica, como es la exclusión de la aplicación de la Ley de arrendamientos rústicos por razones del urbanismo. Concretamente, son dos supuestos del artículo 7 los que voy a comentar.

1. Fincas ubicadas en suelo urbano o urbanizable a transformar.

Desde el punto de vista de la calificación urbanística, el artículo 7.1.a) LAR contempla el arrendamiento para el aprovechamiento agrario de fincas que, con arreglo a la legislación específica, constituyan suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones (LRSV). El supuesto es continuación del observado por el artículo 7.1.1º LAR 1980, si bien con las necesarias adaptaciones a las categorías de suelo urbano ahora vigentes. El retoque formal en la nueva Ley era obligado al utilizar su predecesora categorías procedentes de otro sector del ordenamiento jurídico, abandonadas ya por aquél a raíz de la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales (nos referimos al suelo urbanizable programado). Nada se dice del suelo no urbanizable, donde se encuentran ordinariamente las fincas aptas para la producción agrícola, ganadera o forestal, cuyo propietario puede aprovecharlas para ese fin por sí mismo o cederlas a un tercero para que las explote (cfr. art. 20.1.I LRSV). Por tanto, el precepto elude el arrendamiento con destino agrícola de finca que se halle en suelo

no urbanizable o rústico y posea interés agrícola, ganadero o forestal (cfr. art. 9.2 LRSV); y también el que tenga por objeto una finca urbanizable sin transformar. En lo que respecta al suelo clasificado en instrumentos urbanísticos anteriores a la vigente Ley del suelo, se mantiene su clasificación, si bien al urbanizable no programado se le aplicará el de la nueva categoría de suelo urbanizable [dis. trans. 1ª.b) LRSV].

El precepto contempla dos categorías de suelo: el urbano y el urbanizable del artículo 27.1 LRSV. El suelo urbano se halla determinado en el artículo 8 LRSV; a la luz de este precepto es difícil imaginar que exista una explotación agraria en pleno centro urbano de una ciudad o incluso un municipio pequeño, tanto por imposibilidad de poseer unas dimensiones adecuadas como por la existencia, seguramente, de normas de régimen local que impidan el desarrollo de ese tipo de actividades en esa zona. El suelo urbanizable del artículo 27.1 LRSV es el que se halle en la situación del artículo 16.2 LRSV (ahora, redacción Ley 10/2003, de 20 de mayo, sin incidencia en nuestro tema), al que se remite aquél; quizá hubiese sido más fácil remitirse a éste último directamente, el cual se refiere al suelo urbanizable que se halle en la situación de poder ser objeto de transformación. No basta con que el suelo sea urbanizable, sino que ha de haber sido promovida su transformación, ya que mientras no se opere efectivamente esa mutación el propietario del terreno que sea urbanizable, bien puede usar, disfrutar y disponer de su finca conforme a su naturaleza rústica, bien puede promover su transformación, como prevé el artículo 15.1 LRSV (numeración Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio; y Ley 10/2003, de 20 de mayo); si bastara con que fuera simplemente urbanizable, la LAR se hubiera remitido al artículo 10 LRSV, que delimita residualmente el suelo urbanizable como el que no es urbano o no urbanizable, el cual *podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable*. En los municipios sin planeamiento, que serán frecuentemente los que más fincas susceptibles de explotarse agrariamente tengan en su territorio, existe simplemente suelo urbano y suelo no urbanizable (cfr. art. 11 LRSV); no, por tanto, ésta categoría de suelo urbanizable a transformar o en transformación.

Aquí no importa el aspecto fáctico de la finca sino una determinada cualidad jurídica exterior, de modo que basta con que se compruebe que la finca se halla ubicada en alguno de los tipos de suelo que señala el precepto para que, sin más requisitos ni comprobaciones, tenga lugar el efecto previsto en la norma. Evidentemente, la calificación del suelo ha de ser realizada por la autoridad competente en materia urbanística; es una cualidad que les viene dada a las partes contratantes y a los jueces y tribunales civiles (cfr. STS 31 julio 1996). Por otra parte, la calificación que habrá de tomarse en consideración es la vigente en el día en que se presente la demanda en la cual se pretenda hacer valer esa cualidad, a lo que hay que equiparar, con base en la buena fe procesal, el hecho de que se haya efectuado una vez presentada la demanda y antes de formularse la contestación, ya que el ex-

pediente administrativo urbanístico estará prácticamente concluido en esa época, y en ese momento ya se conocerá la inmediatez de la calificación urbanística de la finca en razón de la publicidad con la que ha de tramitarse el expediente urbanístico (cfr. STS 3 abril 2000). Por el contrario, carece de consecuencias la calificación que tenga lugar una vez presentados los escritos rectores del procedimiento, y con más razón, una vez recaída la sentencia de primera instancia y apelación, ya que se trataría de una cuestión nueva no discutida en la litis (cfr. STSJ Galicia 19 febrero 2000). De todos modos, la sentencia desestimatoria dictada en el procedimiento que se siga para determinar la concurrencia o no de esta causa no impide que si el terreno pasa a ser urbano o urbanizable, el propietario pueda solicitar nuevamente los efectos que el artículo 7 LAR establece, pues al haberse modificado los hechos no tiene eficacia impeditiva el carácter de cosa juzgada de la sentencia recaída con anterioridad.

2. Las fincas próximas a los núcleos urbanos

El segundo caso que quiero desarrollar es el contenido en el artículo 7.1.c) LAR. Este precepto contempla las fincas con destino agrario desde el punto de vista de su valor en venta. Concretamente se refiere a las fincas cuyo mayor rendimiento económico del que sean susceptibles es de carácter no agrario, de modo que determina en ellas un valor de mercado superior al doble del que ostenten las su misma clase que se hallen en la misma zona o comarca y cuyo máximo rendimiento económico proceda de su aprovechamiento agrario. El precepto que ahora comentamos es fiel continuación del artículo 7.1.3ª LAR 1980.

La circunstancia que ordinaria, sino únicamente, opera una elevación de tal magnitud en el valor de venta es la expansión urbanística de las poblaciones, con la posibilidad de obtener mayores rendimientos con el aprovechamiento no agrario que con el agrario. Los ejemplos de la jurisprudencia son múltiples, y se refieren a fincas o explotaciones próximas a núcleos urbanos, dotadas de buenas comunicaciones y servicios (centros docentes, por ejemplo), alejadas de industrias contaminantes, situadas en zonas turísticas y costeras, etc.

En la discusión parlamentaria del Proyecto de Ley no prosperaron varias enmiendas presentadas tanto en el Congreso de los Diputados como en el Senado, dirigidas a suprimir este supuesto de hecho como causa de exclusión de la LAR/resolución del contrato. Se basaban, en lo esencial, en que no se puede impedir el arrendamiento rústico de una finca que es agraria por la naturaleza del suelo o su utilidad; destinar una finca rústica por naturaleza a otros aprovechamientos distintos favorece la especulación. Creo que hubiera sido mejor razonar que en un arrendamiento con un plazo legal tan breve tiene poco sentido plantearse esta causa resolutoria, ya que en breve tiempo, antes de que finalice el eventual pleito que se pudiera entablar, la finca volverá al arrendador, aparte de que la *naturaleza del suelo* es una cualidad muy relativa, porque los suelos tienen la naturaleza que su

aprovechamiento principal les confiera, y un terreno con expectativas urbanísticas sobrevenidas experimenta una transformación en su aprovechamiento: de rústico a urbano.

En el caso de que sean varias las fincas objeto de arrendamiento hemos de efectuar una distinción de gran trascendencia: por una parte, puede suceder que se trate de fincas independientes unas de otras, aunque puedan ser alguna o todas colindantes entre sí; por otra, pueden formar una *unidad de explotación*. En el primer caso podrían haberse celebrado tantos contratos como fincas son objeto de cesión; sólo que por razones de *economía contractual* y por ser las mismas partes la arrendadora y la arrendataria se hace la contratación en un solo trato o en un solo documento. Por otra parte, puede suceder que las fincas arrendadas formen una *unidad de explotación*, como sucede, entre otros casos, con los lugares acasados típicos de varias regiones españolas, de tal manera que unas fincas complementen a las otras y todas confluyan al mismo fin agrícola, ganadero o forestal. En este caso no es pensable la pluralidad de contratos, ya que de prescindirse de parte de los elementos la explotación no podría tener lugar u operaría en condiciones económicas mucho menos favorables. De todos modos es criterio preferente la voluntad de las partes, es decir, el modo como hayan configurado el contrato; sólo en el caso de que no pueda conocerse aquélla será de aplicación el criterio funcional señalado.

Esta distinción es de gran importancia a efectos de valoración de las fincas objeto del contrato, ya que, como tiene declara constante jurisprudencia, si las fincas forman una unidad de explotación, tipo lugar acasado gallego (cfr. STS 10 junio 1992, 29 noviembre 1993 y 11 noviembre 1996) o casería asturiana (cfr. SSTs 3 junio 1988, 20 diciembre 1993 y 22 mayo 2003), la valoración de las mismas ha de hacerse conjuntamente, compensando el valor agrario normal de unas con el exceso de valor por motivos ajenos al destino agrícola de otras (este tema también se ha planteado en otros territorios, tales como Álava, STS 13 octubre 1993; Navarra, STS 23 mayo 1986; y Región de Murcia, SSTs 7 julio 1995, 31 julio 1996 y 11 abril 1998). En cambio, cuando se trata de fincas independientes no existe esa compensación de valores, y ese exceso de valor por motivos no agrícolas se apreciará respecto de cada una de ellas separadamente, de modo que la consecuencia prevista en el artículo 7 LAR se aplicará a unas sí y a otras no, mientras que si existe *unidad de explotación* la aplicación se hará conjuntamente y no a una o alguna aisladamente.

El sobrevalor ha de determinarse comparando el valor en venta libre de la finca arrendada y el valor libre —que será el agrario— de las fincas de la misma calidad y cultivo situadas en la misma comarca o zona (cfr. SSTs 3 junio 1988, 7 abril 1993, 16 diciembre 1993, 18 diciembre 1993, 20 diciembre 1993, 10 mayo 1996, 31 julio 1996, y 19 junio 2000), por lo que no sería correcto comparar el valor en venta, sin más, de la finca, con el valor en venta de la misma finca atendiendo exclusivamente el destino agrícola, lo que algunas sentencias han admitido (cfr. STS 18 enero 1999, 7 octubre 1999 y 28 junio 1996) y que no deja de ser razonable

porque lo que el precepto quiere es permitir al propietario de esa finca concreta la posibilidad de recuperar la libertad de actuación cuando la utilidad agraria sea menor en más de la mitad respecto al aprovechamiento urbanístico del terreno, circunstancia que se puede conocer tanto contemplando las fincas colindantes o próximas como la propia finca litigiosa. Por otra parte, la finca sufre las consecuencias previstas en el precepto cuando se haya producido efectivamente esta revalorización, no por el hecho de que presente expectativas a desarrollar en un futuro más o menos próximo (cfr. STS 27 julio 1997; también STS 5 junio 1990, 4 enero 1995 y 22 mayo 2003). Tampoco aquí es admisible dar carta de naturaleza a los *sueños de ganancia*.

Desde un punto de vista práctico, si se quiere, procesal, la comparación de valores es esencial en la apreciación de la concurrencia o no de esta causa de exclusión, de tal manera que el Juzgador, sobre la base de la prueba pericial obrante en autos, ha de dar razón en la sentencia de si la finca tiene un valor de mercado superior o no al duplo del que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo. En estos procedimientos es de importancia capital la prueba pericial, que normalmente suele confiarse a un perito agrícola y/o a un arquitecto o agente de la propiedad inmobiliaria, pues son dos los valores que hay que fijar: el valor de mercado de la finca, que vendrá determinado por el aprovechamiento urbanístico de que es susceptible, y el también valor de mercado de las fincas de su misma calidad o cultivo que, por esas mismas razones urbanísticas, esto es, de mercado, no sean susceptibles de otro aprovechamiento más lucrativo que el agrario. Esta apreciación no puede diferirse en ningún caso al periodo de ejecución de sentencia, puesto que integra el supuesto de hecho contemplado en el artículo 7.1.c) LAR, que va a permitir decidir sobre el carácter del arrendamiento (cfr. STS 4 febrero 1993).

El concepto de comarca o zona, empleado por el precepto carece de reconocimiento legal, como no sea en la legislación de las Comunidades Autónomas, que a veces contemplan la comarca como entidad local. Pero está claro que el concepto de comarca agrícola puede no coincidir con el concepto administrativo, aunque éste, caso de que se haya empleado, sea valioso como elemento indiciario. Por ello, la identidad en la calidad y el cultivo hay que referirla a las fincas próximas, es decir, las que vulgarmente se puedan considerar como una misma *zona* de hecho. La jurisprudencia ha considerado como tal un *ámbito cercano*, concretamente, la parroquia gallega (STS 11 noviembre 1996), un *territorio de extensión considerable* (STS 10 abril 1992, pero sin ser *ratio decidendi*), un *espacio distanciado del concreto emplazamiento de las fincas* (STS 22 enero 1998, dando a entender que no han de ser tenidas en cuenta las que se encuentren próximas, poseedoras de un valor en venta elevado en razón del destino no agrícola a que pudieran dedicarse), las *fincas cercanas* y las de los *alrededores* (STS 7 abril 1993 y 20 diciembre 1993). Precisa STS 29 noviembre 1993 que *el precepto resulta abierto en cuanto a la adecuación del sistema comparativo de valores y que por lógica no ha de*

proyectarse sobre las fincas próximas también revalorizadas por concurrencia de factores extraños a su propia identidad agraria, sino respecto a las que conservan ésta, en amplitud territorial a toda la comarca o zona de su enclave.

Una última referencia a la expresión *calidad o cultivo*. Se trata de dos términos empleados por el precepto de forma disyuntiva, de modo que basta con que el término de comparación se haga en favor de tierras de la misma *calidad* o del mismo *cultivo*. Así entendido, es más importante la calidad de la tierra que el cultivo que se desarrolla en ella en un momento dado, ya que aquélla es una cualidad ínsita, objetiva, mientras que el cultivo es de carácter subjetivo, que puede ser alterado voluntariamente, aunque la mayor parte de las veces los dos elementos conducirán a la misma conclusión, ya que el agricultor tenderá a dar a la finca el cultivo más acorde con la calidad del suelo, porque ello será lo que mayores beneficios le reporte. Por ello ha de entenderse que el precepto se refiere a la misma *calidad y cultivo*, como hacían el artículo 83.2 LAR 1980 y el artículo 2.II.c) LAR 1935.

VI. CONSECUENCIAS DE LA URBANIZACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA.

Hasta ahora el análisis del artículo 7 LAR ha estado circunscrito de propósito a los dos más importantes supuestos de hecho que contempla, sin referencia alguna a la consecuencia jurídica que producen. Lo hemos hecho de esta manera porque es necesario reparar en lo que dice cada uno de los dos apartados del artículo 7 LAR. Conforme al primero de ellos, que coincide con la rúbrica del artículo ("inaplicación de la Ley"), los cuatro supuestos de arrendamiento descritos en el precepto —es decir, no sólo los dos referidos en esta exposición— no recibirían la aplicación de la Ley: en el primero de ellos, los contratos pertenecientes al ámbito de aplicación de la Ley de arrendamientos urbanos quedarían sujetos a ésta, mientras que en los otros tres el contrato se regiría por el Código civil. Por el contrario, el apartado 2 establece una facultad de resolución del contrato para el caso en que de forma sobrevenida se encuentre la finca en alguna de las cuatro circunstancias, con el propósito evidente, no de que el contrato se rija por el Derecho común, sino que se extinga con devolución de la finca al propietario.

En la práctica, la concurrencia o no de estos supuestos —nos referimos ahora a los tres últimos del precepto— se ha planteado frecuentemente como motivo de la oposición al ejercicio del derecho de acceso a la propiedad en los arrendamientos rústicos históricos, si bien en otras ocasiones ha servido como fundamento al ejercicio de la acción de resolución del contrato; o al ejercicio del derecho de tanteo, retracto o adquisición preferente. El arrendatario ejercita la acción en el pertinente procedimiento judicial (juicio de cognición antes de la LEC 2000) y el propietario demandado opone la concurrencia de alguna de estas circunstancias, generalmente

la que hoy es letra c) del apartado 1.

Ahondando un poco más en el primer apartado del artículo 7, vemos cómo el efecto excluyente previsto por la Ley tiene lugar cuando concorra alguna de las circunstancias contempladas en ese apartado. Son circunstancias que configuran los correspondientes supuestos de exclusión, de modo que no han de concurrir necesariamente de forma conjunta; son casos independientes, no requisitos concurrentes de un único caso. Esto posibilita que en un determinado arrendamiento puedan coincidir más de un motivo de exclusión, singularmente los de las letras a) y c).

Respecto de los tres últimos supuestos [letras a), b) y c)], el precepto especifica que la exclusión de la Ley puede tener lugar desde el mismo momento de la perfección del contrato o bien en cualquier época de su desenvolvimiento, según si la finca se halla *inicial o posteriormente* en alguno de los casos señalados. Si la exclusión tuviese lugar de modo sobrevenido se suscita la duda de qué sucede cuando la determinación de la concurrencia de la cualidad excluyente quede acreditada en un procedimiento judicial, que será lo normal dada la lógica y previsible oposición del arrendatario. Cabe preguntarse si la transformación del régimen jurídico de la relación arrendaticia tiene lugar cuando materialmente concorra la cualidad prevista en el artículo 7.1 LAR o bien cuando por sentencia se declare la citada exclusión. Entendemos que si en el procedimiento queda acreditada una fecha anterior como día a partir del cual comenzó a producirse la circunstancia contemplada en el artículo 7.1 LAR, será ese momento el que haya que tomar en consideración. En cambio, si no se acredita este extremo será a partir de la sentencia cuando el contrato quede excluido de la Ley de arrendamientos rústicos. En ningún caso creemos que la adquisición sobrevenida de la cualidad excluyente conlleve la revisión de todos los efectos ya producidos en el contrato; habrá que mantener los efectos ya producidos con arreglo a la LAR. Razones de seguridad jurídica hacen que la exclusión no sea retroactiva sino *ex nunc*, y que los efectos ya producidos en materia de renta, derechos y obligaciones de las partes, reparaciones y mejoras, etc. deban de mantenerse. En este sentido, el artículo 82.3 LAR 1980, en su inciso último, disponía que *las indemnizaciones por mejoras o gastos realizados hasta el cambio de circunstancias... se pagarán aparte, conforme a lo establecido en la presente Ley*; criterio que, a pesar de la laguna del actual artículo 27, sobre los efectos de la terminación del arrendamiento, habría que mantener ahora.

Hasta ahora, el planteamiento del apartado 1 del artículo 7 LAR es claro: el contrato de arrendamiento no se rige por la LAR; consiguientemente, queda sujeto al Código civil desde el día en que se verifique el supuesto de hecho. Pero el apartado 2 del precepto prevé, para el caso de que cualquiera de las cuatro causas descritas en el apartado 1 sobrevengan una vez vigente el contrato, una sanción muy distinta: el propietario podrá poner fin al arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 25 LAR, es decir, ejercitando la facultad de resolución del contrato;

causa de resolución del contrato que la Ley regula junto con otras causas de *resolución* (arts. 25 y 26) y *terminación* del contrato (art. 24), en el Título VIII.

Llegados a este punto, se plantea el problema de la coordinación de los dos apartados del artículo 7 LAR cuando la concurrencia de las circunstancias sea sobrevenida, que será el caso más frecuente dada la continua expansión de los núcleos urbanos, la recalificación de los terrenos, etc... Según el apartado 1, conforme hemos ya analizado, el contrato estaría sujeto a la Ley de arrendamientos rústicos hasta que sobrevenga alguna de las circunstancias del artículo 7.1, y a partir de ese momento quedaría sometido al Código civil. En cambio, el apartado 2 parece decir o, al menos insinuar, lo contrario, esto es, el contrato se halla sujeto a la Ley hasta el momento en que el arrendador ejercite la facultad resolutoria, en cuyo caso se pondría término a la relación jurídica. Esta tesis es la que parece más acorde con la discusión parlamentaria de la Ley de 1980 y es la admitida por alguna sentencia (STS 22 setiembre 1993). Sin embargo, la jurisprudencia, en general, ha entendido que el contrato queda fuera de la Ley de arrendamientos rústicos, singularmente en lo que se refiere al ejercicio del derecho de acceso a la propiedad en los arrendamientos rústicos históricos (cfr., a propósito del artículo 7.1.3ª LAR 1980, STS 10 junio 1992, 13 octubre 1993, 7 julio 1995 y 22 enero 1998). Esto es bastante razonable, ya que no parece lógico que una ley conceda una acción —para el acceso a la propiedad— en beneficio de un contrato que esa misma ley excluye de su aplicación. La cuestión, de todos modos, es discutible, y la nueva LAR tiene el dudoso mérito de haber dejado las cosas igual que estaban.

Volviendo al apartado 2 del artículo 7, vemos cómo el legislador no se ha conformado con excluir el contrato de la Ley de arrendamientos rústicos y someterlo al Código civil, ya que al fin y al cabo, existe voluntad locativa, sino que ha preferido otro efecto más drástico, como es la resolución del contrato, que beneficia a la propiedad y perjudica al agricultor. El conflicto propiedad-empresa se resuelve en favor de la primera, ya que el propietario puede recuperar la disponibilidad material de la finca, poniendo término al contrato; además, esa terminación se deja a su exclusiva voluntad, con el agravante de que el artículo 83.5 LAR 1980 permitía al arrendatario solicitar del juez la continuación del arrendamiento en la parte de la finca no afectada por las circunstancias del artículo 7.1 LAR, cosa que no ha pasado al texto del actual artículo 27. Al ser una facultad resolutoria, el propietario, por las circunstancias que sea, puede preferir la continuación del arrendatario en el cultivo de la finca, si bien ha de tener presente que la acción de resolución se halla sujeta al plazo de quince años (cfr. art. 1964 CC), cuyo cómputo comienza cuando el propietario pudo ejercitar la acción (cfr. art. 1969 CC), es decir, desde que supo o pudo conocer la concurrencia sobrevenida de alguna de las circunstancias del apartado 1.

Esta facultad no encaja perfectamente en el esquema del precepto, ya que concede un derecho de resolución que sólo tiene explicación lógica si pensamos en un contrato sujeto a la Ley de arrendamientos rústicos, concretamente, al plazo

legal y prórrogas forzosas, con un total de hasta veintiún años en la posesión de la finca por parte del agricultor (cfr. arts. 25-30 LAR 1980). Una vez producida la reforma del tiempo de duración del contrato, en virtud del artículo 12 LAR (antes, art. 28 LMEA), pierde buena parte de su significado esta medida protectora de los intereses de la propiedad, porque la duración mínima del contrato es de tres años, y si hay que dar preaviso de un año al arrendatario, en los casos en que el contrato se encuentre en el tercer año –o alguno más si se hubiese pactado– no compensa el ejercicio de la facultad resolutoria, porque acabaría antes el contrato que el eventual pleito derivado de la resolución.

La posición en que ahora queda el agricultor, sin la finca y sin las indemnizaciones que preveía el artículo 83.2 y 3 LAR 1980 (y que debían ser abonadas con carácter previo al desahucio, art. 83.4 LAR 1980), no es nada halagüeña. Se ha intentado paliar algo a través de una enmienda parlamentaria que introdujo en el Proyecto de Ley el plazo de preaviso de un año para el ejercicio de la citada facultad, frente a los seis meses que establecía el artículo 82.2 LAR 1980 y el silencio guardado por el Proyecto al respecto (razón que se dio: la extinción del contrato es por causa no imputable al arrendatario, y por ello no debe sufrir un perjuicio injustificado), pero poco es esto en comparación con la pérdida de derechos experimentada. Por otra parte, también en detrimento del arrendatario, en el caso del apartado 1, letra c), la LAR de 1980 establecía para el supuesto equivalente –art. 7.1.3ª– que la resolución sólo podía operar en el caso de que el propietario se proponga edificar, establecer instalaciones o destinar la tierra o cualquier obra a actividad no agraria, de modo que si en el plazo de un año desde que quede libre la finca no da comienzo a las obras necesarias para dar cumplimiento al hecho que motivó la resolución, el arrendatario tiene derecho a la reposición y a una indemnización. Pues bien, esto también ha sido eliminado de la nueva Ley, sin que nada de esto se haya planteado en la discusión parlamentaria.

VII. ESPECIALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIONES.

El artículo 7.2 LAR finaliza con una previsión relativa al arrendamiento de explotaciones, lo cual es una novedad respecto de la Ley de 1980. Formalmente el supuesto hubiera merecido ser destacado en un apartado independiente, pero se ha querido ubicar como apéndice en una de las partes que el artículo 7 LAR dedica a los efectos jurídicos de la *urbanización* de las fincas arrendadas.

Con técnica legislativa mejorable se nos viene a decir que las explotaciones objeto de arrendamiento cumplen los supuestos del artículo 7.1 cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integren, o a otros elementos, en una proporción superior al 50 por ciento.

El caso ha sido contemplado ya en la jurisprudencia, como hemos visto, en relación al artículo 7.1.c) LAR 1980. Se ha dicho por nuestro Tribunal Supremo que

si las fincas forman una *unidad de explotación* la valoración de las mismas ha de hacerse conjuntamente, compensando el valor agrario normal de unas con el exceso de valor por motivos ajenos al destino agrícola de otras; es decir, que en el arrendamiento de explotación la aplicación del artículo 7.1 LAR se hará conjuntamente y no aisladamente a una o alguna. Aparte del supuesto ahora citado, la ampliación del ámbito de aplicación del precepto a los arrendamientos de explotaciones donde seguramente más interés presente sea en el caso de la calificación de parte de la explotación como suelo urbano o urbanizable en el sentido que conocemos. Sucederá esto cuando más del cincuenta por ciento de la superficie se encuentre en esa situación urbanística.

Y aquí es de lamentar nuevamente que se haya suprimido la facultad concedida al arrendatario por el derogado artículo 83.5 LAR 1980, según el cual éste podía solicitar del juez la continuación del arrendamiento en la parte de la finca –ahora, explotación– no afectada por las circunstancias del artículo 7.1 LAR, lo que no ha pasado al texto del actual artículo 27. De este modo se hubiera protegido el interés de la propiedad sin perjuicio para el agricultor.

EL ARRENDAMIENTO Y FIGURAS SIMILARES EN LA REFORMA DE LA POLÍTICA AGRÍCOLA COMÚN*

JOSÉ MARÍA DE LA CUESTA SÁENZ
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Burgos

SUMARIO: I. La llamada comunitarización del Derecho Agrario de los Estados miembros de la U.E. 1. Los Reglamentos CEE del Consejo de los años ochenta que la ejemplifican. A) En política de estructuras agrarias (hoy desarrollo rural). B) En política de mercados: los derechos de producción y los contratos agrarios. C) El precedente de la cuota remolachera. D) La regulación de la cuota láctea. 2. La reforma de la PAC de 1992: la búsqueda del desacoplamiento. 3. Inexistencia de un concepto europeo de explotación agraria. II. La profundización de la incidencia del Derecho de la PAC en los Estados miembros. 1. El Reglamento (CE) 1782/2003 del Consejo de 29 de Septiembre. 2. El Reglamento (CE) 1788/2003 del Consejo de 29 de Septiembre. 3. Los necesarios Reglamento de la Comisión y los contratos agrarios. III. Conclusiones.

I. LA LLAMADA COMUNITARIZACIÓN DEL DERECHO AGRARIO DE LOS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE.

La PAC diseñada por la Conferencia de Stressa de 1957 fue un magnífico y seguramente indispensable instrumento para la integración europea, que produjo unos efectos rápidos y radicales en el mundo rural de los Estados miembros, e incluso de algunos Estados que aún tardarían cierto tiempo en llegar a serlo como es el caso del Reino de España

Pero, desde el punto de vista del Derecho privado de los estados fundadores, aquel sistema de intervención en los mercados que fueron las OCMs, y aquellas Directivas que se promulgaron en relación con las estructuras agrarias, carecían casi por completo de incidencia directa, de modo que puede decirse que si el Derecho agrario de los Estados miembros y del resto de los Estados europeos era en parte semejante, ello se debía en todo caso a la tradición común, ya que no al

* Ponencia presentada a las Jornadas sobre Arrendamientos Rústicos celebradas en Valladolid los días 30 y 31 de enero de 2004.

marco jurídico de la PAC

Sin embargo, la evolución posterior va a cambiar esta situación, generando lo que algunos autores calificaron como "comunitarización" del Derecho agrario de cada Estado miembro, proceso este del que observaremos sucintamente los principales hitos.

1. Los Reglamentos CEE del Consejo de los años ochenta que la ejemplifican.

A) En política de estructuras agrarias (hoy desarrollo rural).

Reglamento 797/1985 del Consejo de 15 de Marzo, que vino a sustituir a las antiguas Directivas del año 1972 llamadas socioestructurales, por un único Reglamento de aplicación directa, que va a influir ya notablemente en el Derecho interno de los Estados miembros, dando lugar a nuevos institutos jurídicos como el Agricultor a Título Principal (ATP), los JJAA., la prejubilación, etc. Cuya transposición al Derecho español estudió J.M. Díaz Fraile¹.

Con todo, esta profunda influencia se manifestó más en la creación de nuevas figuras jurídicas a través de su desarrollo legislativo, que en modificaciones de la legislación agraria que en principio no se acometieron, y como señalaba el maestro Carrozza en acertada metáfora, se asemejaban más al cometa que irrumpe en el cielo, que al cuerpo celeste estable o fijo, más atractivo y apto para su estudio por los teóricos del Derecho, dado que su persistencia no podía aventurarse muy prolongada en el tiempo

Tan sólo habría que destacar como indicios de una incidencia más profunda y permanente institutos como la retirada de tierras del cultivo, introducido en una reforma del año 1987 del Reglamento 797/1985, la cual se desarrolló sin celeridad y sin entusiasmo en el Derecho español por Real Decreto de 25 de Noviembre de 1988, sobre medidas de reforestación en tierras retiradas del cultivo, regulación ésta que aunque de escasa persistencia, tenía ya una profunda incidencia en el Derecho privado. Pero lo cierto es que como medida estructural se trataba de una línea de ayudas cofinanciada por los Estados miembros, excluida del llamado principio de solidaridad financiera y, por ende, de muy limitada aplicación.

B) En política de mercados: los derechos de producción y los contratos agrarios.

Mayor incidencia en el Derecho privado de los Estados miembros y también mayor persistencia y amplitud de aplicación iban a tener las medidas derivadas de la política de mercados, no solo por ser campo de aplicación del principio de solidaridad financiera y estar enteramente financiadas por el FEOGA garantía, sino

¹ DÍAZ FRAILE, J.M.: *El Derecho comunitario sobre estructuras agrarias y su desarrollo normativo en el Derecho español*, Madrid, 1990.

también por ser medidas decisivas para estabilizar las economías de los productores: se trata de los derechos de producción originados por las cuotas o contingentes.

C) El precedente de la cuota remolachera.

El precedente de estos contingentes lo constituyó la OCM del azúcar, del año 1967, que fue la que vino a culminar con anticipación el período de 12 años previsto para instrumentar la PAC. Esta OCM, sobre la base de los precedentes de estabilización interprofesional de los mercados del azúcar desde los años 30 del pasado siglo, estableció una cuota azúcar para cada Estado, que éste habría de asignar a sus industrias, las cuales estaban obligadas a contratar con sus agricultores tradicionales la remolacha en las condiciones fijadas por un Acuerdo Interprofesional. La OCM resultaba un formidable instrumento de estabilización del mercado, de coste relativamente bajo puesto que el principio de corresponsabilidad permitía repartir entre los productores el coste de la exportación del azúcar excedentario.

Los aspectos iusprivatísticos relativos a las modalidades del cumplimiento de las obligaciones de los productores y de los industriales se regularían con normas interprofesionales bienales, pero lo cierto es que la incidencia en los contratos agrarios y señaladamente en el arrendamiento, de este derecho a producir dio lugar a una interesante jurisprudencia en Francia donde terminó por ser caracterizado como un accesorio de la tierra², pero no dio lugar a una jurisprudencia similar en España, donde sólo ha aflorado la conflictividad entre industrias.

D) La regulación de la cuota láctea.

La regulación de la cuota láctea a partir del año 1984 va a suponer una incidencia mucho mayor en el Derecho privado, tal vez entre otras razones, por no existir una regulación interprofesional que se interponga entre el Derecho europeo y el Derecho de los Estados miembros. Y en este marco es donde se producen algunas normas que denotan tal incidencia, como las que hubo de dictar el MAPA para la atribución de las cantidades de referencia en los casos de aparcería, o la jurisprudencia que pronto hubo de sentar el TJCE Asunto Wachauf contra RFA de 18 de Julio de 1989, que respecto de la percepción de primas por abandono definitivo de la producción lechera, atribuyó tal derecho al arrendatario en perjuicio, claro está del propietario. A partir de la citada sentencia, la legislación de los Estados miembros hubo de tener en cuenta la confluencia de los derechos de producción con las relaciones arrendaticias, y así lo hizo el R.D. de 31 de Diciembre de 1991, aunque en otros Estados como Francia, las soluciones fueron radicalmente diferentes.

Tales soluciones, fueron estudiadas por diversos autores, siendo especialmen-

² DE LA CUESTA SÁENZ, J. M^a: "Los derechos de producción en las explotaciones agrícolas y en las forestales", IV congreso Nacional de Derecho Agrario, 1995, pp. 151 y ss.

te atinada a mi juicio la explicación del llorado Prof. L. Lorvellec, quien calificó esos derechos de producción como accesorios de la explotación agraria integrantes de un patrimonio profesional del explotante, con una visión que no tenía por qué arrastrar consecuencias lesivas para la propiedad.

En España también fueron objeto de estudio estas nuevas realidades jurídicas, aunque el enfoque iuspublicístico de algunas aportaciones (M. Fuertes, RAP, 1996) no descendía al tratamiento de estas cuestiones

2. La reforma de la PAC de 1992: la búsqueda del desacoplamiento.

Esta reforma conocida por el nombre de su promotor el Comisario McSharry, supuso un cambio radical en el modo de ayudar a las empresas agrícolas, que tuvo proyección sobre casi todas las OCMs. La instauración de ayudas directas compensatorias de la disminución de los precios de intervención se ejemplifica muy claramente en el Reglamento(CE) n° 1765/1992 de 30 de Junio, que establece las ayudas por superficie, condicionadas para los productores de más de 92 Tm. a una retirada obligatoria y rotativa del cultivo de superficies en un porcentaje que ha variado cada campaña.

Tal sistema exigió en el caso español una comarcalización de las producciones cuya aplicación condiciona la reforma actual, y suponía ya un cierto *decoupling* que hace poco esperable que la actual reforma tenga una profunda incidencia en las producciones no ganaderas, toda vez que el efecto desacoplamiento ya se habría producido. Así pues, el efecto económico que ahora se busca, ya estaba anticipado por aquella reforma, que, sin embargo apenas tenía incidencia en el Derecho privado de los Estados miembros, ya que en España tan sólo han surgido algunos conflictos muy limitados entre explotantes y propietarios, por ejemplo en la extinción de usufructos, ya que no existía posible disociación del uso y disfrute de la tierra y el derecho a la ayuda en términos generales, lo que explica la escasez de resoluciones judiciales en materia arrendaticia relacionadas con la percepción de las ayudas por superficies.

3. Inexistencia de un concepto europeo de explotación agraria.

Corolario de la situación que se ha venido exponiendo, es que la inexistencia de un concepto único de explotación agraria en el Derecho comunitario, constatada repetidamente por la jurisprudencia del TJCE (*Società Santa Anna Azienda Avicola* contra Istituto Nazionale de la Previdenza Sociale, As. 86/77), no plantea problemas acuciantes.

Pero sin duda la dirección tomada por el Derecho comunitario, primero limitada en relación con determinados derechos a producir, y luego de modo cada vez más generalizado, puede ser que conduzca se quiera o no a esa definición unificada, toda vez que se tiene una perfecta imagen de cada una de las explo-

taciones existentes a lo largo de 12 años de aplicación de ayudas directas. Por ello, regímenes de una accesoriedad al suelo muy acusada, como el que se aplicó al trigo duro, cuya ayuda sólo se podía solicitar con base en parcelas catastrales predeterminadas, ha dado paso a un régimen más flexible en el que tal derecho es de nuevo accesorio de la explotación en determinadas comarcas y no de parcelas predeterminadas, sin que se hayan levantado significativas reacciones en contra, pese a que tal cambio bien pudo suponer una quiebra del llamado principio de tutela de la confianza legítima

II. LA PROFUNDIZACIÓN DE LA INCIDENCIA DEL DERECHO DE LA PAC EN LOS ESTADOS MIEMBROS.

Tal proceso se detecta, sin duda en los Reglamentos aprobados en Septiembre de 2003:

1. El Reglamento (CE) 1782/2003 del Consejo de 29 de Septiembre.

Por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa a los agricultores, al crear el sistema de la llamada ayuda única:

a) instaura nuevos contratos como la "cesión de derechos de ayuda" de su artículo 46.

b) regula imperativamente los efectos de ciertos contratos, ya que sólo permite cesiones definitivas del derecho a la ayuda sin las correspondientes hectáreas elegibles.

En todo caso emplea la versión oficial una terminología nada fácil de adaptar a la que resulta usual en España. Así, exceptúa de la limitación de la cesión a los agricultores de un mismo Estado miembro las "sucesiones inter vivos o mortis causa", que resulta muy difícil de interpretar, y califica como "transacciones similares" al arrendamiento, los contratos que cedan temporalmente el uso y disfrute de tierras y el correspondiente derecho de ayuda

En fin, queda claro que aparte otras consideraciones se trata de un derecho ya aplicable y que debería estar ya aplicándose en toda transmisión de terrenos de uso agrícola, ya que es posible el contrato sobre objetos futuros, como son los derechos de ayuda que en su momento se atribuyan.

2. El Reglamento (CE) 1788/2003 del Consejo de 29 de Septiembre.

Por el que se establece una tasa en el sector de la leche y los productos lácteos igualmente crea contratos de "cesión temporal" en su artículo 16, y "transferencias de cantidades de referencia con tierra", en su artículo 17, y sin tierra en su artículo 18, aunque clarifican que se trata de transferencias con la explotación, que podrán

ser exceptuadas por razones objetivas por los Estados miembros, contemplándose que se utilice el “marco de los arrendamientos o por otros medios que acarreen efectos jurídicos semejantes”.

De nuevo la interpretación legal no es sencilla y va a hacer necesario un estudio muy detenido.

3. Los necesarios Reglamento de la Comisión y los contratos agrarios.

Pero el propio legislador comunitario es consciente de las dificultades, toda vez que comprende que la fijación de un período de referencia para la atribución de los derechos de ayuda, comporta un alejamiento temporal que puede introducir un alto número de situaciones de difícil resolución en justicia.

En efecto, si para lo sucesivo el régimen que se instaura es en principio equilibrado y permite que los tipos contractuales conocidos o negocios jurídicos atípicos resuelvan adecuadamente los problemas que pueden afectar a intereses dignos de protección, la cuestión no es igualmente sencilla respecto del pasado.

Quien arrendó tierras, o simplemente fue nudo propietario durante el período de referencia, estuvo temporalmente privado del uso y disfrute que correspondió a otro sujeto, el arrendatario o el usufructuario, puede comprobar que la natural tendencia de la propiedad a recuperar las facultades de las que siempre temporalmente estuvo privada, puede encontrar el obstáculo de que el propietario no recupera con el uso y disfrute el derecho de ayuda o no lo recupera en su totalidad.

La reserva nacional que regula el artículo 42 del Reglamento 1782/2003 deberá aplicarse imperativamente según su apartado 4 para establecer “importes de referencia destinados a agricultores que se hallen en una situación especial, que la Comisión deberá definir con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 144.2”.

Sabemos, desde hace tiempo de algunas situaciones que la Comisión considera especiales: anexo 2, pero ciertamente no es un elenco que solucione todos los problemas esquemáticamente apuntados, aunque sí los que plantea el arrendamiento o la compra durante el período de referencia. Sólo la aplicación del artículo 59 del reglamento (regionalización del pago único) solventaría todos los problemas porque atendería al momento de la aplicación.

III. CONCLUSIONES.

1. Sobre las definiciones del Reglamento CE 1782/2003: son definiciones de una gran transcendencia, mucho mayor que la que aparentemente exhiben, “a los efectos del presente Reglamento”, porque no se trata de un Reglamento cualquiera sino de un Reglamento omnicompreensivo potencialmente, y llamado

a tener una gran virtualidad configuradora de la realidad de las explotaciones agrícolas.

2. En cuanto a qué “transacciones similares al arrendamiento” en la terminología que emplea el artículo 46, parece que pueden ser todas las cesiones temporales por cualquier título. Una compraventa sometida a condición, la constitución de un usufructo y otras muchas situaciones entrarían en ese mismo concepto. Más dudoso es que pueda entrar cualquier aparcería, ya que es posible que cedente y aparcerero compartan la condición de agricultores, y así es claro que una aparcería asociativa no sería una cesión temporal, y por el contrario siempre lo sería una aparcería laboral.

En el Reglamento 1788/2003 su artículo 17 no permite la misma interpretación puesto que sitúa en el mismo plano la venta, la herencia y el arrendamiento.

3. Las decisiones de los Estados miembros son absolutamente condicionantes, como se pudo comprobar en la regionalización del pago único. Despreciada esa posibilidad, todavía caben opciones varias: respecto de la fecha de aplicación parece que cuanto más próxima sea, menos problemas aflorarán, y respecto del desacoplamiento, el total en agricultura puede permitir una adaptación mejor a través de la circulación de los derechos, mientras que en ganadería parece desaconsejable.
4. La inherencia de los derechos de producción y similares de que habla el artículo 3 de LAR, creo que más bien es una accesoriedad *ex lege* a la explotación, y eso limitadamente en el arrendamiento y figuras similares, porque con otros cauces jurídicos la libre circulación es casi total.

LA APARCERÍA ASOCIATIVA Y LOS CONTRATOS AGROINDUSTRIALES EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

GLORIA DOMÉNECH MARTÍNEZ
Abogado. Doctor en Derecho

SUMARIO: I. Introducción. II. La aparcería y los contratos agroindustriales. III. La nueva regulación de la aparcería asociativa.

I. INTRODUCCIÓN.

Uno de los modos en que tradicionalmente se ha venido explotando tanto la agricultura, en sentido estricto, como en lo que a la cría del ganado se refiere es la aparcería pecuaria. En Nuestro Ordenamiento Jurídico, se regula parcamente la aparecería, tan sólo en el art. 1579¹, del Código civil y con mayor extensión en la L.A.R., que en su regulación anterior se ocupaba del arrendamiento parciario en el art. 101. Figura que desaparece en la nueva regulación del arrendamiento.

La aparcería se caracteriza por la concurrencia organizada de dos factores de producción, el capital, constituido, en su caso, por la tierra, o un determinado número de cabezas de ganado, y el trabajo, de modo que cada uno de los contratantes percibe como remuneración una parte alícuota del rendimiento obtenido en la actividad².

II. LA APARCERÍA Y LOS CONTRATOS AGROINDUSTRIALES.

En la propia Exposición de Motivos de la nueva regulación del arrendamiento, después de justificar la desaparición de la distinción entre la aparcería y el arren-

¹ De forma distinta a lo que ocurre en otros países de nuestro entorno, en nuestro ordenamiento no encontramos una definición de lo que debemos entender por actividad agraria. En este sentido el art. 2135 el Código Civil Italiana en el que se define que debemos entender por agricultor, y el art. 311 del Code Rural Francés.

² M^º C. GÓMEZ LAPLAZA, art. 1579 del C.C. *Comentario del Código Civil*, II. Madrid, 1991, pág. 1160. Y también, BLASCO GASCO, *Derecho Civil, Obligaciones y Contratos*, 3^ª Edición.

damiento parciario, por suprimirse el requisito necesario, y en virtud del cual el titular de la finca debía aportar, al menos, un 25 por ciento del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulantes. Consecuentemente, se suprime la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario. Se alude, en dicha Exposición de Motivos, a una nueva regulación más acorde con la actualidad del arrendamiento. Asimismo, se introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32).

En la misma Exposición de Motivos se destaca, en primer lugar, que la aparcería, aún hoy, tiene vigencia en algunas Comunidades Autónomas, como seguidamente tendremos ocasión de comprobar, y, en segundo lugar, que “revive en la época actual en figuras nuevas de contratos agroindustriales o de integración”.

En el primer sentido al que aludimos en líneas anteriores, podemos destacar figuras singulares de origen y regulación consuetudinarias como podría ser: la medianería, la sociedad rural, etc.. Sin pretender una enumeración exhaustiva de las distintas formulas que se dan a lo largo de nuestra geografía podemos citar a mero título enunciativo:

La aparcería pecuaria gallega, regulada en la Ley 4/1995, de 24 de mayo³, de Derecho civil de Galicia, que contempla la figura de la aparcería del lugar acasado⁴.

La Sociedad Rural, de Menorca, institución peculiar del Derecho Civil Balear, que se encuentra regulada en el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre⁵, en su art. 64⁶. La Sociedad Rural es una institución de aparcería⁷, donde el titular de la finca aporta la mitad de las semillas y la totalidad o dos tercios de la totalidad de los abonos. Y la mota o ganado en su totalidad. Por su parte, el cultivador aporta su trabajo y se compromete a aportar el de sus familiares que con él convivan en la finca afectada, y la mitad de las semillas. Del resultado obtenido, se deducen los

gastos imputables a la Sociedad Rural, debiendo repartirse entre ellos los beneficios por partes iguales⁸.

En la Comunidad Canaria podemos encontrar una normativa consuetudinaria⁹ que regula una institución de gran arraigo en las Islas como es la medianería o aparcería¹⁰, que dada su gran solvencia hace inaplicable la Ley de Arrendamientos Rústicos. Formulas arraigadas en la costumbre, si bien, la voz aparcería se utilizaba originariamente para referirse al contrato asociado a la explotación ganadera, reservándose el término medianería para las diversas situaciones contractuales relativas a las explotaciones agrarias. Se trata en definitiva de un régimen de tenencia en el que el propietario cede temporalmente al colono-aparcerero la capacidad útil del suelo o de un número determinado de cabezas de ganado, mediante el pago a aquél de una proporción variable de la cosecha o del producto ganadero, ya sea en dinero o en especie. Es evidente que esta “cláusula parciaria” transforma el contrato en aleatorio. Así, frente a la prestación de una de las partes, que ha de realizarse y consiste en la entrega de una finca o un número determinado de cabezas de ganado, la contraprestación puede no ser ejecutada porque no haya productos o beneficios que partir.

Modernamente ha nacido un modo de explotación propio de las sociedades altamente industrializadas, como es la instrumentalizada a través de la integración vertical¹¹.

⁸ La escasez de personas que se practican esta figura, hace que se observe en las Sociedades Rurales, se venga otorgando al cultivador dos tercios de los beneficios en vez de la mitad, que tradicionalmente les correspondía.

⁹ MARIA ELVIRA ALFONSO RODRIGUEZ. “La Legislación agraria en la Comunidad Autónoma Canaria: breve repaso”. Xunta de Galicia. Santiago de Compostela. 2003. Págs 169 a 188.

¹⁰ En el ámbito agrario debemos hacer referencia asimismo a la serventía que resulta una figura desconocida para el Código Civil. El análisis de la serventía nos sitúa ante una institución de Derecho consuetudinario, de cuyo arraigo social nos da buena cuenta la práctica judicial, en la que constantemente se plantean contiendas judiciales que gira en trono a esta figura. La falta de competencia de esta Comunidad en materia civil explica la ausencia de regulación legal de la figura.

¹¹ Existen dos clases de integración que deben destacarse:

HORIZONTAL.- cuando se coordinan o armonizan las actividades de dos o más empresas que realizan la misma función dentro de un determinado proceso de producción. Así en la fase inicial están integradas horizontalmente las explotaciones que formen asociaciones de agricultores encaminadas a la producción.

VERTICAL.- tiene lugar entre empresas que operan en diversos sectores agricultura e industria, o ésta y el comercio, o las tres del mismo ciclo productivo, donde resulta que la agricultura se halla vinculada fundamentalmente con la industria de transformación. Los contratos agroindustriales, son, a nuestro entender, el instrumento jurídico que organiza, aunque no agota, la integración vertical. Entendemos la agricultura contractual como una de las posibles vías de coordinación vertical que afecta al sector agrario, siendo a su vez la más extendida.

Existe una relación contractual ya que hay un acuerdo entre voluntades cuando en la comercialización de un producto se establecen condiciones entre las partes, no sólo sobre el propio acuerdo de compraventa, las características de dicho producto, sobre obligaciones futuras referentes al flujo de bienes, servicios e información entre los agentes que intervienen en dicha relación.

³ Ley de Derecho Civil de Galicia, de 24 de mayo de 1995.

⁴ Art. 71.1. según el cual, el objeto de esta modalidad, es directamente, el conjunto de elementos que constituyen una unidad orgánica de explotación.

Recordemos que una de las novedades más interesantes de la L.D. C.G. en materia de contratos agrarios es, la nueva noción de lugar acasado que introduce en su art. 50. En este sentido, con carácter general deberá entenderse por lugar acasado el conjunto que, formando una unidad, comprende la casa de labor, edificaciones, dependencias y terrenos, aunque no sean colindantes; incluyendo toda clase de ganado, maquinaria, aperos de labranza e instalaciones que constituyan una unidad orgánica de explotación agraria, forestal o mixta.

⁵ Que ha reformado la Ley de 19 de abril de 1961.

⁶ “La institución conocida en Menorca con el nombre de Sociedad Rural, comúnmente pactada entre el titular de un predio rústico y un cultivador, confiere a ambos consocios conjuntamente su representación.

Ante el titular del precio y salvo pacto en contrario, el cultivador asume la gestión de los intereses de los familiares que con él conviven.

La Sociedad Rural no se extingue por el fallecimiento de los consorcios, en cuyo caso quedarán subrogados sus respectivos sucesores”.

⁷ CARLOS J. MALUQUER DE MOTES I BERNET, El Derecho Agrario Autonómico Balear”, En Derecho Agrario Autonómico. Xunta de Galicia. Santiago de Compostela. 2003. pág. 155 a 167.

La difusión de la integración vertical se ha visto correspondida en el Derecho Español, y en al ámbito de los vegetales, desde hace tiempo, en primer lugar con la regulación dada por la ley 19/82, y el RD 2556/85 y posteriormente con la actual Ley 2/2000¹². En el campo de la ganadería la difusión de los contratos de la integración vertical, no se ha visto correspondida por la creación de un instrumento legal de ámbito nacional, sino que, por el contrario, es de ámbito territorial delimitado a la Comunidad Catalana, Ley 24/1984, de 28 de noviembre, de Contratos de integración y el Decreto 54/1985, de 18 febrero¹³.

Los contratos de integración pueden tener como finalidad tanto, la obtención de crías u otros productos pecuarios, como el engorde del mismo, si bien esta última posibilidad es la que más se da en la practica. El Profesor LUNA SERRANO¹⁴ señala que en la praxis existen tres subtipos diversos, en el caso del engorde de cabezas de ganado, en que el fabricante de piensos previamente las ha adquirido: un primero, en que el fabricante de piensos que ha adquirido (los lechones, los pollos, las terneras, etc....) las cabezas, las vende al agricultor integrado con el pacto de recomprarlos, siempre que el agricultor alimente a los animales con los piensos y los trate sanitariamente con las medicinas y servicios veterinarios que le suministre el industrial integrador, para luego introducir, el integrador, en el mercado; en el segundo caso, también el industrial vende las cabezas de ganado previamente adquiridas al agricultor integrado, pero concediéndole éste un poder irrevocable para que luego, si cumple las mismas condiciones, el industrial las venda en el mercado; y un tercero en que el industrial, que sigue siendo dueño de las cabezas de ganado, las deposita en manos del agricultor para que éste las alimente y cuide con lo que el fabricante de piensos le proporcione, de modo que, una vez engordado el ganado, siempre propiedad del industrial, éste lleve dichas cabezas al mercado¹⁵. Pero sólo el último de estos supuestos es el que se regula en la Ley Catalana, dada las competencia que la misma ostenta.

Ambos tipos de contrato –la aparcería ganadera e integración vertical– se asemejan en el dato económico de que el industrial se halla en una posición más fuerte que la del ganadero. Y quizás, las diferencias entre ambos son más sensibles. Por un lado, en la aparcería, las partes contratantes pretenden poner en marcha una explotación de cría o engorde de ganado, mediante la aportación del capital, por parte del cedente, y del trabajo fruto de la dedicación del aparcero. Por otro lado,

¹² Además dicha regulación se completa con el RD. 686/2000, y la O.M.8.11.2000

¹³ Art. 339 de la Compilación de Derecho civil de Cataluña

¹⁴ Panorama normativo del Derecho agrario Catalán. Xunta de Galicia. Santiago de Compostela. 2003. Págs 347 a 363.

¹⁵ Los Dos primeros casos, dada la presencia de una reventa de cabezas de ganado y suministro de medios de producción, son jurídicamente calificables como mercantiles, reconducibles a la exclusiva competencia estatal art. 149.1.7. C.E., y se escapan a la competencia que la Generalitat Catalana tiene competencia exclusiva para la “conservación, modificación y desarrollo... de los derechos Civiles, especiales o forales”, art. 149.1.8. C.E. y el artículo 9.2. de su propio Estatuto de Autonomía.

en el contrato de integración vertical estamos en presencia de dos estructuras productivas ya constituidas y en funcionamiento, una (ganadero-integrado) dedicada a la cría y engorde de ganado y la otra (industrial-integrador) a la venta de piensos y/o carne, de modo que el interés de cada una de ellas es muy distinto. Consecuentemente, las partes subjetivas de la integración no pretenden la formación de una nueva estructura productiva, sino por el contrario, la óptima utilización de sus organizaciones empresariales (el integrador pretende la colocación de sus piensos y/o el aprovisionamiento de materia prima a fin de comercializar la carne, y los intereses del integrado).

III. LA NUEVA REGULACIÓN DE LA APARCERÍA ASOCIATIVA.

Pero en la concepción que hasta la fecha se ha tenido de la aparcería, no hay, a nuestro entender, a diferencia de la sociedad, ni aportación común, ni finalidad común, ni siquiera, en realidad, beneficios o pérdidas comunes. La colaboración o cooperación que se da en los contratos parciarios no responde a una base asociativa, dado que, no va más allá de la entrega de una cosa a cambio de una parte alícuota o cuota en los resultados o frutos obtenidos. El sujeto que realiza dicha aportación en nada contribuye a las posibles pérdidas (como máximo pierde la cosa entregada) mientras que su participación en los resultados positivos queda subordinada a que se produzcan, efectivamente, dichos resultados. Entendemos que dicha característica aproxima la figura del contrato parciario a los contratos aleatorios. DIEZ-PICAZO Y GULLON¹⁶, destaca la analogía con la de la *emptio spei*: el comprador debe pagar necesariamente el precio, mientras que el vendedor entregará la cosa si la hay. Y en este sentido debe entenderse la regulación de la nueva figura de la “aparcería asociativa” que se opera con la regulación del arrendamiento en el art.32 que expresamente así se denomina.

La aparcería asociativa, se define como “aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos”.

Pueden considerarse como elementos esenciales del contrato:

a.- En materia de los elementos subjetivos, entendemos que como convenio o convención deben ser al menos dos la partes que intervengan. Pueden ser tanto

¹⁶ DIEZ-PICAZO Y GULLON *Sistema de Derecho Civil, Volumen II. El contrato en general*, 9ª Edición. Madrid. 2002, pág. 479.

personas físicas como jurídicas, además de la plurilateralidad, etc.

Es importante destacar que en ningún momento se alude a la "profesionalidad" de ninguna de las partes que intervenga. De tal forma que se sigue la nueva política estructural de la P.A.C. basado en el criterio de la viabilidad de las explotaciones.

b.- En cuanto a los elementos objetivos debemos diferenciar, en primer lugar el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, y en segundo lugar el beneficio que se obtenga.

Aquello que se cede en la aparcería asociativa es "el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción", consecuentemente nos encontramos ante la cesión de unos aprovechamientos, en definitiva, ante derechos de uso y disfrute, pero no se alude a la cesión de la propiedad de los mismos. Además, hemos de hacer notar que dicha cesión debe tener como finalidad la constitución, o la ampliación de una explotación agrícola, ganadera o forestal.

En cuanto al segundo componente de índole real esencial de la aparcería asociativa, entendemos que se refiere a dinero, pues de otro modo no se comprende como podría determinarse el "beneficio que se obtenga", expresión con la que el precepto señala que debe repartirse entre los elementos subjetivos de la relación, las ganancias y de forma proporcional a sus aportaciones.

c.- Aun cuando en el texto no hay referencia específica de carácter formal que afecte a la validez de esta clase de contratos, por lo que puede afirmarse que prevalece para ellos el principio de libertad contractual que con carácter general establece el artículo 1.254 del C.Cv. confirmado por lo dispuesto en el art. 1258 del mismo cuerpo legal. Debemos entender que la formalización del contrato por escrito deviene de necesidad, frente a terceros y por comodidad de las partes intervinientes, todo ello a efectos de prueba. Pero nada obsta, como hemos dicho, en líneas anteriores, para su validez y eficacia que los pactos y estipulaciones de las partes consten de forma verbal.

d.- En cuanto a los elementos cronológicos que se contienen en la aparcería asociativa, la norma reduce la cuestión a las reglas de su constitución sin que se establezca plazo ni prorrogas de forma imperativa. Dado que nos encontramos ante una figura nueva, ninguna problema pueda plantear la aplicación de esta regulación a los contratos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

En materia de fuentes merece ser destacado que el propio precepto remite en materia de Gastos y mejoras, en defecto de lo establecido por las partes, a lo regulado en la propia L.A.R. en materia de arrendamientos, esto es, al Capítulo VI, arts. 17 a 21, ambos inclusive.

Entendemos que esta nueva figura regulada quiere situarse en una posición intermedia entre la aparcería y los contratos de integración vertical. Así mismo, consideramos que esta figura no emerge de espaldas a la realidad social en la que estamos inmersos, dado que la regulación en el ámbito fiscal que se hace de aquellos rendimientos derivados de actividades agrarias o ganaderas resultado de una

aparcería asociativa podrán ser fiscalmente imputados por el sistema de módulos, y ello significa detraer de la renta de los sujetos que la reciben hasta un 78% de los ingresos, sin necesidad de justificar los gastos de dicha actividad agrícola o ganadera. Entendemos que la modalidad de "aparcería asociativa" no puede pasar inadvertida al gran porcentaje de sujetos que de forma parcial se dedican a la agricultura o ganadería, y cuyas rentas deben añadirse a las que obtienen de su trabajo o profesión habitual.

EL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA PRIVADA EN LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

MIGUEL ÁNGEL MARTÍN RODRÍGUEZ

Profesor de Derecho Agrario de la Universidad Miguel Hernández

SUMARIO: I. Introducción. II. Manifestaciones de la autonomía privada en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003. 1. En lo relativo a la construcción legal del contrato de arrendamiento rústico. A) Derecho aplicable. B) Régimen de los derechos de producción agraria y otros derechos. C) Inclusión de otros aprovechamientos distintos del agrícola, ganadero o forestal. D) Libertad de cultivo, de destino de productos y de ejercicio de la actividad. 2. En relación con el plazo contractual. 3. En materia de renta. A) Fijación de la renta. B) Actualización de la renta. C) Pago de la renta. 4. En relación con los gastos y mejoras a cargo del arrendatario. A) Obras y mejoras. B) Mejoras útiles y voluntarias. C) Mejoras y renta. 5. En lo relativo a la cesión y el subarriendo. 6. En lo atinente a las causas de terminación del arrendamiento. 7. En materia de aparcerías. A) Relación laboral entre cedente y cesionario. B) Derecho aplicable. C) Duración. D) La aparcería asociativa. 8. En lo relativo al sometimiento a arbitraje.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 49/2003, de 26 de Noviembre, de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR)¹ irrumpe en el escenario legal relativo a la materia con la consecuencia

¹ Publicada en el BOE nº 284, de 27 de Noviembre. Su entrada en vigor tendrá lugar a los seis meses de su publicación (cfr.: disposición final tercera), o sea: el día 26 de Mayo de 2004 y entonces quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en ella, y expresamente, entre otras, la Ley 83/ 1980, de 31 de Diciembre, de Arrendamientos Rústicos y el artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias (disposición derogatoria única). Sin embargo, los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes en ese momento se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración (disposición transitoria primera); y los procesos judiciales y extrajudiciales que se hallen entonces en curso seguirán su tramitación con arreglo a la legislación sustantiva sobre arrendamientos rústicos que les fuera aplicable a la entrada en vigor de la ley comentada (disposición transitoria segunda).

de dar un giro de 180° en el sistema normativo de tal clase de arrendamientos, de suerte que se ubica en las antípodas del sentido social de la Ley 83/1980, de 31 de Diciembre, pues no sólo elimina derechos del arrendatario que las leyes anteriores han venido reconociendo y que hunden sus raíces en la tradición jurídica de nuestro país, como los atinentes a las formas de acceso a la propiedad (tanteo, retracto y adquisición preferente), sino que los modifica en su perjuicio (v. gr.: duración mínima del contrato).

Esta ley –que se estructura en una Exposición de Motivos, 10 capítulos, 34 artículos, 3 disposiciones adicionales, 2 disposiciones transitorias, 1 derogatoria y 3 finales– significa la consagración de la liberalización del arrendamiento rústico, expresamente proclamada en su Exposición de Motivos (EM) (cfr.: nº IV, párrafo cuarto), lo que en el plano normativo lleva consigo una desregulación². Por ello no es de extrañar que en el orden de prelación de fuentes ocupe el primer lugar la autonomía de la voluntad de las partes (con más rigor: autonomía privada), la cual se viene a estampar como principio general, siempre que no se oponga a las normas imperativas de la ley (nº IV, párrafo 1º; art. 1, 2), las cuales, por otro lado, como reconoce el propio Preámbulo, son muy escasas.

Si por autonomía privada (o de la voluntad o contractual) entendemos la capacidad de las personas para autorregular sus relaciones en la forma que estimen conveniente, su traducción significa que es un poder jurídico que se otorga a la persona para regular las relaciones jurídicas de las que puede ser o es parte (cfr. arts. 1091 y 1255 del Código Civil, en adelante CC). Sin embargo, como todo poder o derecho, el principio de la autonomía no es –no puede ser– absoluto. Así lo exige el orden social. Por ello se estima que ha de contener límites.

De entrada, el artículo 1255 CC fija tres a dicho principio: la ley, la moral y el orden público.

Y, si bien es cierta la dificultad de precisar qué es el orden público, el Tribunal Supremo ha venido a decir que por tal hay que entender los principios jurídicos (tanto públicos como privados), políticos, morales y económicos que son absolutamente obligatorios para la conservación del orden social en un pueblo y en una época determinada³. Lo cual, creo, permite incluir entre tales principios los estampados en la Constitución (en lo sucesivo CE).

Se pueden incluir como tales, además de los contenidos en el artículo 9 CE⁴, los siguientes: 1º) Valores superiores del ordenamiento jurídico: libertad, justicia, igualdad y pluralismo político (art. 1.1 CE). 2º) Dignidad de la persona, derechos inviolables que le son inherentes, libre desarrollo de la personalidad, respeto a la ley y a los derechos de los demás, que son considerados por el texto constitucional como fundamento del orden político y de la paz social (art. 10 CE). 3º) Capítulo II (Derechos y libertades) del Título I (Derechos y deberes fundamentales), y más

² El escaso número de artículos en relación con la Ley 83/1980 (103 artículos menos que ésta) no deja de ser un indicador de la desregulación aludida.

³ STS 5 de Abril de 1966 y de 31 de Diciembre de 1979, entre otras.

específicamente los artículos 33.2 (la función social de los derechos de propiedad privada y de herencia como criterio delimitador, de conformidad con lo dispuesto por las leyes, de su contenido) y 38 (Garantía y protección del ejercicio de la libertad de empresa y defensa de la productividad de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación por los poderes públicos). 4º) Capítulo III (Principios rectores de la política social y económica) del mencionado Título I, y más en concreto el artículo 40.1 (Deber de los poderes públicos de promover las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución más equitativa de la renta); 5º) Art. 53.3 CE (El reconocimiento, respeto y protección de los principios reconocidos en el Capítulo III informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos). 6º) Título VII (Economía y Hacienda), en especial los arts. 128.1 (subordinación de toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general); 129.2 y 3 (deber de los poderes públicos de promover eficazmente las diversas formas de participación en la empresa, de fomentar las sociedades cooperativas y de establecer los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción); 130 (deber de los poderes públicos de atender en particular a la modernización y desarrollo de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, para equiparar el nivel de vida de todos los españoles, y de dispensar un tratamiento especial a las zonas de montaña); y 131⁵, todos ellos de la CE.

Por ello el orden público como límite de la autonomía privada es la proyección sobre ésta de aquellos principios. Principios sociales que traspasan la esfera económica y que obligan al Estado a intervenir para no dejar la vida económica a merced exclusiva de las fuerzas que intervienen en el mercado.

Frente al mito decimonónico de la autonomía de la voluntad, aparece el Estado que interviene en la esfera económica como consecuencia de su carácter de

⁴ “1. Los ciudadanos y los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del ordenamiento jurídico.

2. Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.

3. La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos”.

⁵ “1. El Estado, mediante ley, podrá planificar la actividad económica general para atender a las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución.

2. El Gobierno elaborará los proyectos de planificación, de acuerdo con las previsiones que le sean suministradas por las Comunidades Autónomas y el asesoramiento y colaboración de los sindicatos y otras organizaciones profesionales, empresariales y económicas. A tal fin se constituirá un Consejo, cuya composición y funciones se desarrollarán por ley”.

“Estado social y democrático de Derecho”⁶, lo que se traduce en el establecimiento de una serie de restricciones sobre la libertad de pactos de los contratos a través de normas de derecho imperativo que se proyectan sobre los derechos y obligaciones de los contratantes, pues de esta suerte se puede hacer que la igualdad entre éstos sea real. Se considera que el Estado no puede permitir, en suma, que el contenido de ciertos contratos queden supeditados a aquella autonomía, ya que de lo contrario la parte económicamente más débil quedaría en la más flagrante indefensión frente a la otra.

Los códigos civiles, promulgados en pleno apogeo del liberalismo, y por tanto, acérrimos partidarios de la voluntad y libertad del individuo, consagraron el principio de la autonomía privada, de la voluntad o contractual, a cuyo tenor las partes contratantes pueden establecer sus pactos de el modo, forma y condiciones que tengan convenientes; contratan en igualdad de condiciones; lo pactado tiene fuerza de ley entre ellas y solamente a ellas les afecta, pero no a los terceros o a la comunidad. Pero el principio de la autonomía de la voluntad ha sido sometido a una rigurosa revisión, pues el dogma de la igualdad y la libertad jurídica que integran su fundamento, no siempre se cumplen. En efecto: frente a la pretendida igualdad jurídica puede darse una desigualdad económica y frente a la pretendida libertad jurídica puede darse una subordinación económica, lo cual puede requerir la intervención del legislador con el fin de restaurar el equilibrio quebrado por aquella desigualdad⁷.

La ley puede traer como consecuencia fuertes barreras para muchas explotaciones agrarias, pues no sólo es que se suprima el requisito de profesionalidad en los arrendatarios, así como los límites cuantitativos que estampaba la Ley 83/1980 en su artículo 18, sino que también, por si lo anterior fuera poco, se reduce la duración mínima de los arrendamientos de cinco a tres años, de lo cual resulta grave quebranto para las explotaciones agrarias sostenibles y para el relevo generacional. Por otro lado, se suprimen los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, lo que se convierte en un obstáculo para la viabilidad de aquéllas. Finalmente, la regulación que de los derechos de producción agraria y otros derechos efectúa la ley no es precisamente la más afortunada, pues puede privilegiar las actividades especulativas frente a las productivas.

Informan, pues, la Ley principios de corte liberal, con el objetivo (cfr.: número IV de su EM), de incrementar la movilidad de la tierra y convertirse así en un “elemento decisivo en la mejora estructural”. Ello obra en contra de la peculiar

⁶ Cfr., v. gr., artículo 1º de nuestra Constitución.

⁷ Si bien se mira, pretendida autonomía de la voluntad es una ficción legal, pues se trata de un concepto estampado en las leyes, pero que no siempre es real. Y, desde luego, tal ficción de libertad e igualdad era ya predicable del paradigma decimonónico del Código Civil. Pero hoy esa ficción es mayor todavía si cabe y, por supuesto altamente criticable, ya que bajo su manto se ha tutelado de forma injusta a ciertos grupos sociales y económicos en detrimento de los más débiles.

naturaleza del arrendamiento rústico, y, a nuestro entender, deja al arrendatario en una situación de total desamparo frente a la posición prevaleciente y jurídicamente tutelada del arrendador. Como consecuencia, la función social que informa constitucionalmente el derecho a la propiedad y lo delimita, ex artículo 33 de la Constitución, “de acuerdo con las leyes”, sufre gran menoscabo, como quizá lo sufre también la proclamación del Estado social en el que, según el artículo 1º del texto constitucional, se constituye nuestro país. Al hilo de lo anterior, la Exposición de Motivos de la Ley, afirma hay estimaciones que apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria alrededor de 500.000 explotaciones, las cuales liberarán cerca de 4 millones de hectáreas (nº 3, párrafo 7 EM). Pues bien, quizá hubiera sido preferible estimular la incorporación de los jóvenes a la actividad agrarias, máxime si se tiene en cuenta las altas tasas de envejecimiento de los titulares de las explotaciones. Pues con tal proceder se conseguiría que tales tierras liberadas fueran preferentemente a los agricultores jóvenes y no a sociedades cuyos titulares no ostenten la cualidad de profesionales de la agricultura.

Es, por lo expuesto, y por otros motivos que tendremos ocasión de exponer, una ley muy criticable⁸.

Se podría argumentar que la Ley 83/1980 era excesivamente severa y minuciosa al disciplinar el arrendamiento. Sin embargo, tal argumento creemos que no es prosperable, pues, siendo seguramente cierta la afirmación anterior, no es menos cierto que entre la rigurosidad de aquella ley y las desregulación de la que ahora

⁸ Las organizaciones agrarias son contrarias la Ley porque, según aducen, vulnera los intereses de los agricultores y de los ganaderos profesionales y, además, no se les dio tiempo para expresar su opinión, tal como quedó de manifiesto en las “Jornadas sobre la Nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, celebradas en Valladolid los días 30 y 31 de Enero de 2004. Llama la atención que esta Ley no haya conseguido un amplio consenso, sobre todo si se piensa que si lo tuvo la Ley 83/1980 y si se toma en consideración que otras actuaciones relativas a la materia agraria (v. gr.: el Libro Blanco de la Agricultura) han sido debatidas con todos los interesados.

Una de las críticas que merece la Ley es la injustificada aplicación que se ha hecho del procedimiento de urgencia en su fase parlamentaria ex artículo 90.3 de la Constitución. Creo que no existían motivos para la adopción de tal procedimiento. La urgencia ha de motivarse, sobre todo porque el plazo de dos meses de que el Senado dispone para vetar o enmendar el proyecto de ley se reduce a veinte días naturales (cfr. el mencionado precepto constitucional), y es evidente que tal reducción supone un recorte en la actuación de los miembros del Parlamento. Por otro lado parece que hay una contradicción al declarar tal urgencia, pues el propio texto legal aprobado difiere su entrada en vigor a los seis meses de su publicación en el B.O.E. (disposición final tercera).

Entiendo, además, que la ley es inoportuna e innecesaria. En efecto: la propia Exposición de Motivos de la Ley (cfr. nº III, último párrafo) reconoce que el régimen arrendatario aún vigente funciona bien. Por ello resulta de difícil comprensión que el cambio legal fuera necesario, ni mucho menos, por ende, apremiante.

comentamos existen términos medios que hubieran podido adoptarse⁹.

La ley, además, da por supuesto un hecho –la igualdad de las partes del contrato– que es irreal.

La primacía de la autonomía de la voluntad (libertad) de las partes tiene como correlato el escaso contenido imperativo de la Ley (cfr. Exposición de Motivos, n° 4, párrafo primero, inciso primero, en relación con el artículo 1). Tal autonomía sería admisible en lo que los economistas llaman un mercado de competencia perfecta, es decir: la oferta y la demanda es ilimitada y no existe ningún obstáculo que limite el acceso a aquél. Pero tal supuesto no se da en el ámbito de los arrendamientos rústicos. En consecuencia, la libertad de las partes no pasa de ser una bella utopía y, en consecuencia también, la supuesta libertad perjudicará a la parte más débil, en este caso el arrendatario.

⁹ Resulta, cuando menos, curioso el hecho de que de unos años a esta parte las leyes de arrendamientos en nuestro país oscilen pendularmente, de un extremo a otro, en lo tocante a los derechos de las partes en general y de la duración del contrato en particular.

En materia de arrendamientos urbanos, se pasó del régimen inicuo para el arrendatario contenido en el Código Civil (injusticia predicable también de la regulación que del arrendamiento rústico estampa dicho cuerpo legal) al extremo opuesto, representado por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril, sobre medidas de política económica (conocido comúnmente como “Decreto Boyer”), que supuso una liberalización de aquella clase de arrendamientos al dejar a la autonomía de las partes la fijación de su duración y al suprimir las prórrogas forzosas (art. 8). Y no deja de sorprender la ratio de la reforma operada por la mencionada disposición legal, la cual estriba, según su Exposición de Motivos, en que la supresión de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos “sin duda estimulará la construcción de viviendas y locales destinados a alquiler” (párrafo 12), pues “el mercado de arrendamientos no se caracteriza sólo por una oferta reducida y en retroceso desde hace décadas, sino porque los alquileres iniciales se fijan en unos altos niveles como consecuencia de que el propietario, al contratar, tiene presente la eventual indemnización que debe pagar al arrendatario para que acepte la rescisión del contrato” (párrafo 13). En consecuencia, la reforma, al aumentar la oferta, “reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer las necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico, tienen dificultades para adquirir una vivienda, y además una mayor movilidad geográfica de los recursos humanos, lo cual va a facilitar los procesos de ajuste sectorial que todavía deben producirse en la economía española” (párrafo 14). La semejanza de motivación con la nueva L.A.R. es, así, significativa. Y de todos es sabido cuál es la situación del mercado de alquileres de viviendas en España: justamente la contraria de la que el optimista Preámbulo del “Decreto Boyer” vaticinaba. Lo mismo puede ocurrir con el mercado de la tierra.

La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de Noviembre) fija el plazo mínimo de duración de los contratos en 5 años (art. 9).

Con los arrendamientos rústicos ha venido a suceder lo mismo. Frente la probablemente injusta, para los propietarios, Ley 83/1980, de 31 de Diciembre, que establecía una duración mínima en la práctica, incluidas prórrogas forzosas, de 21 años, la nueva ley se bandea al polo opuesto, pues rebaja a tres años dicha duración, dos, pues, menos que la establecida por la Ley 19/1995, de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Si toda ley es, en el fondo, el resultado de una transacción entre los diversos grupos sociales con intereses contrapuestos en una materia determinada entre arrendadores y arrendatarios en la materia que nos ocupa se debió quizá adoptar, como decimos en otro lugar de estas páginas, una solución ecléctica.

Se echa de menos en la ley una norma una norma general de defensa de los derechos y legítimos intereses del arrendatario, como parte más débil del contrato como la contenida en los artículos 9 y 11 de la Ley 83/1980, para, así, protegerlo contra cualquier abuso de poder del arrendador que los menoscabe.

Este trabajo es un intento de esbozo de las manifestaciones concretas que en la L.A.R. se dan del mencionado principio de autonomía privada.

II. MANIFESTACIONES DE LA AUTONOMÍA PRIVADA EN LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DE 2003.

1. En lo relativo a la construcción legal del contrato de arrendamiento rústico.

A) Derecho aplicable.

Los contratos de arrendamiento de fincas *se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la presente Ley*. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables (art. 1.2)¹⁰.

A los contratos de arrendamiento de explotaciones se les aplicarán las disposiciones de la presente Ley que sean compatibles con su naturaleza y *siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado* (art. 1.3)¹¹.

B) Régimen de los derechos de producción agraria y otros derechos.

Los derechos de producción agraria y otros derechos inherentes a las fincas o a las explotaciones integrarán el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones, salvo que las partes establezcan expresamente lo contrario, conforme a la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable (art. 3).

Este precepto, a diferencia de la Ley 83/1980, menciona expresamente tales derechos. No obstante, es tributaria de crítica la imprecisión del término “derechos

¹⁰ Desde una perspectiva estrictamente técnico-jurídica, este precepto deja bastante que desear, pues como acertadamente puso de manifiesto el Profesor LUNA SERRANO en su ponencia (aún no publicada) presentada en las “Jornadas sobre la Nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, celebradas en Valladolid los días 30 y 31 de Enero de 2004 (“Reflexiones sobre la nueva L.A.R.”) la dicción literal de aquél parece excluir la aplicación de la propia Ley 49/2003, lo cual obliga a acudir a los criterios hermenéuticos generales para subsanar la incorrección.

¹¹ La ley da un concepto normativo de arrendamiento de explotación, al proclamar que se está ante tal supuesto cuando sea dicha explotación, ya esté constituida con anterioridad o al concertar el contrato, objeto del mismo en el conjunto de sus elementos, considerada como una unidad orgánica y *siempre que lo hagan constar las partes expresamente*, acompañando el correspondiente inventario (art. 2).

inherentes", pues puede plantear dudas de interpretación. También parece, con seguridad, reprochable que el artículo se remita a la autonomía privada en cuanto a la inclusión de aquellos derechos como contenido contractual. Quizás hubiera sido más recomendable que la inclusión se hubiera subordinado, de forma única y exclusiva, a lo que disponga las normativas mencionadas en el párrafo anterior¹².

C) Inclusión de otros aprovechamientos distintos del agrícola, ganadero o forestal.

Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal no se considerarán incluidos aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza (art. 4, 2)¹³.

La ley, enmendando en esta materia la exclusión de la Ley 83/1980 (art. 6.7ª)¹⁴, debió incluir en el ámbito de los arrendamientos rústicos el de los aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas y montaneras.

También, debería haber regulado expresamente el aprovechamiento de pastos como un tipo de arrendamiento rústico, sometido en cualquier caso a sus preceptos.

D) Libertad de cultivo, de destino de productos y de ejercicio de la actividad.

Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilma o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias (art. 8, 1, párrafo primero).

Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de las normas legales o reglamentarias pertinentes (art. 8, 2).

2. En relación con el plazo contractual.

Los arrendamientos tendrán una duración mínima de tres años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor (art. 12.1).

Salvo estipulación de las partes, estableciendo una duración mayor, el arren-

¹² Nos parece que la solución adoptada por la ley, interpretado literalmente el precepto, puede conducir a la desvinculación de los derechos de producción de la cosa dada en arrendamiento y que, en definitiva, es el soporte material o físico de aquéllos. De las consecuencias que de ello podrían derivarse no son las menores la mercantilización y la especulación de éstos, así como el perjuicio a la parte contratante más débil.

¹³ Véase art. 6, d), 1º L.A.R.

¹⁴ Y conjurando, así, posibles consecuencias negativas para el sector pecuario.

damiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de tres años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas (art. 12.2).

La reducción de la duración mínima de los arrendamientos rústicos es uno de los grandes y a mi juicio graves cambios operados por la Ley y muy censurable¹⁵, por, entre otros, los siguientes motivos: 1º) La falta de estímulo del arrendatario para mejorar la explotación e invertir en ella por la ausencia de una duración mínima que garantice el logro de unos determinados ingresos o mejoras y la amortización de las inversiones precisas para el desenvolvimiento productivo y eficaz de la actividad agraria, tanto más porque no es infrecuente que la productividad de determinadas actividades se extienda en el tiempo, desbordando el plazo mínimo de cinco años contemplado en la Ley 19/1995. 2º) Es precisa una duración que como mínimo se adecúe al ciclo natural del aprovechamiento objeto del contrato, es decir: al tiempo natural que para su idóneo desarrollo requieren determinados cultivos¹⁶. 3º) Hay medidas de desarrollo rural que para ponerse en marcha requieren más de cinco años, y hay determinadas líneas de ayuda (primera instalación, planes de mejora, medidas agroambientales, etc.) que requieren para el acceso a las mismas, el compromiso de los beneficiarios de mantener la explotación objeto del arrendamiento durante el mismo período de tiempo¹⁷. 4º) El plazo de tres años

¹⁵ La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos descansa sobre la base de que la supresión de derechos del arrendatario provocará un aumento del número de arrendamientos y, consecuentemente, del tamaño de las explotaciones. Para este optimismo arguye el legislador el antecedente de la Ley 19/1995, de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que revitalizó esta figura contractual, pues su promulgación trajo consigo un incremento de ésta, en los años 90, de 2'3 millones de hectáreas (cfr.: E.M., punto III, último párrafo, en relación con el punto IV, párrafos 4 y 5). ¿Qué motivos hay, pues, para que la Ley reduzca el plazo contractual mínimo a tres años, si lo anterior es cierto, es decir: si la reducción de la duración mínima a cinco años establecida por referida Ley 19/1995 Ley significó un impulso para que los arrendadores arrendaran y daba lugar a que los arrendatarios pusieran en marcha proyectos e inversiones con unas garantías mínimas? Pero es que, además, con la supresión de los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, reconocidos en los artículos 84 a 97 de la Ley 83/1980, se cierra al arrendatario la única vía que quizá quedaba abierta para la estabilidad del arrendatario: la posibilidad de su acceso a la propiedad de la finca arrendada.

¹⁶ *Ad exemplum*: en el caso de cultivos leñosos, el plazo contractual debería coincidir con duración de la plantación; si el arrendatario ha realizado obras y mejoras, con el tiempo suficiente para amortizarlas; en el caso de frutales, 15 años. Esto fue puesto de relieve también por las Organizaciones agrarias en las en las "Jornadas sobre la Nueva Ley de Arrendamientos Rústicos" (Valladolid, 30 y 31 de Enero de 2004). Ello hubiera podido hacerse mediante el establecimiento en la Ley de la prórroga forzosa de los contratos respectivos.

¹⁷ Hubiera sido más adecuado que la Ley hubiera previsto la posibilidad de prorrogar forzosa y automáticamente el de arrendamiento rústico más allá de los tres años cuando el arrendatario justificara la obtención de alguno de los beneficios mencionados.

de duración mínima favorece la especulación y podría traer como efecto indeseable la no rentabilidad y, por tanto, la insostenibilidad de la actividad agraria¹⁸.

Por otra parte, parece injusta e injustificada la discriminación que en este particular sufre el arrendatario rústico frente al urbano, cuyo plazo mínimo se fija en 5 años (art. 9 de la Ley 29/1994, de 2 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos)¹⁹.

3. En materia de renta.

A) Fijación de la renta.

La renta se fijará en dinero y *será la que libremente estipulen las partes*. No obstante si la fijaren en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero (art. 13.1).

Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, *a falta de pacto entre las partes*, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año (art. 13.3).

En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, *las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior*, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar (disposición adicional primera).

B) Actualización de la renta.

Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, *a falta de estipulación en contrario*, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al Índice anual de Precios al Consumo (art. 13.2).

¹⁸ Se puede, frente a las objeciones expuestas, argumentar que los contratantes pueden acordar una duración mayor (cfr. art. 12, 2). Pero, siendo realista, no parece que los arrendadores puedan tener excesivo interés en así hacerlo, sobre todo porque, de un lado, les sería más beneficioso celebrar un nuevo contrato al vencimiento de los tres años y fijar una renta más alta y, de otro lado, tendrían la certeza de que su propiedad no tendría que soportar el gravamen del arrendamiento más allá de ese plazo, así como tampoco lo tendría que soportar un hipotético tercero interesado en la compra del bien arrendado. Para reforzar este último razonamiento, téngase en cuenta que la nueva L.A.R. suprime, como hemos dicho, los clásicos derechos de acceso del arrendatario la propiedad (tanteo, retracto y adquisición preferente). El temor al favorecimiento de la especulación al amparo de la nueva legislación también fue expresado por el Profesor VATTIER FUENZALIDA en su ponencia (aún no publicada) presentada en las "Jornadas sobre la Nueva Ley de Arrendamientos Rústicos", celebradas en Valladolid los días 30 y 31 de Enero de 2004 ("*Enajenación de la finca arrendada, cesión del contrato y subarriendo. Breve estudio de la nueva L.A.R.*").

¹⁹ Discriminación que también se produce en la supresión de los derechos de tanteo y retracto, que sin embargo sí que se reconocen al arrendatario urbano (cfr. art. 25 de su Ley reguladora).

C) Pago de la renta.

El pago de la renta se verificará *en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable*, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario (art. 14, párrafo segundo).

D) Supuesto de existencia de contrato de seguro de la producción o de la explotación.

El arrendatario, *en defecto de que las partes hayan acordado otra cosa*, podrá asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le comunique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada (art. 16).

Hubiera sido conveniente el precepto hubiera precisado que, producido el daño en la finca o explotación arrendadas, será el arrendatario el beneficiario en su totalidad de la indemnización que proceda como consecuencia de la pérdida de la cosecha²⁰.

4. En relación con los gastos y mejoras a cargo del arrendatario.

A) Obras y mejoras.

Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la Comunidad de Regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, *salvo que por acuerdo de las partes* o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultare otra cosa (art. 20, 1).

B) Mejoras útiles y voluntarias.

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, *se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto*, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe (art. 21).

²⁰ Hay que considerar que sobre la actividad agraria gravitan una serie de riesgos cuyo origen se encuentra en factores de tipo climatológico y natural que escapan a la esfera de control del agricultor.

Esta técnica de remisión no parece muy afortunada. Quizá se debió mantener la solución de los artículos 62 y 63 de la Ley 83/1980, pues, entre otras razones, es, creemos, la más acorde con la seguridad jurídica, aparte de favorecer la realización de mejoras en la cosa arrendada por la certeza que el arrendatario tendría sobre la normativa legal aplicable a este punto.

C) Mejoras y renta.

Como ya vimos (epígrafe II, 3, A), en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, *las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior*, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar (disposición adicional primera).

5. En lo relativo a la cesión y el subarriendo.

Para la cesión y el subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento, por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario (art. 23, párrafo 2º).

6. En lo atinente a las causas de terminación del arrendamiento.

El arrendamiento termina (art. 24):

[...]

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

7. En materia de aparcerías.

A) Relación laboral entre cedente y cesionario.

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 (art. 28, 2). Se exceptúan los contratos en los que el aparcero aporte únicamente su trabajo personal y, en su caso, una parte del capital de explotación y del capital circulante que no supere el 10 por 100 del valor total (art. 30, inciso primero).

B) Derecho aplicable.

En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones del presente capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III y VI de la presente Ley. No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley

o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la Comunidad de Regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas y, si faltare el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario (art. 29).

C) Duración.

La duración del contrato será *la libremente pactada y, en defecto de pacto*, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un periodo de un año, en los mismos términos que los señalados para el arrendamiento en el artículo 12. En los contratos de duración anual o inferior, la notificación previa de finalización del contrato se efectuará, al menos, con seis meses de antelación (art. 31, párrafo primero).

D) La aparcería asociativa.

Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas, aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, *se regirán por las reglas de su constitución y*, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos (art. 32).

8. En lo relativo al sometimiento a arbitraje.

Las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, *podrán someterse libremente al arbitraje* en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia (art. 34).

En lo tocante a este particular —la resolución extrajudicial de los litigios que puedan suscitarse derivados de la L.A.R.— acaso hubiera sido preferible haber mantenido la competencia de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos (arts. 121 y ss. de la Ley 83/1980, en relación con la Orden Ministerial de 8 de Octubre de 1982 sobre la constitución transitoria de aquéllas con la Orden Ministerial de la misma fecha sobre su funcionamiento). Ello redundaría en la rapidez de la resolución de las controversias gracias a la intervención de personas con conocimientos específicos sobre la materia y el sector agrario.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN LA NUEVA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE

FRANCISCO MILLÁN SALAS

Doctor en Derecho

Profesor de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SUMARIO: I. Introducción. II. Causas de terminación del arrendamiento. 1. Pérdida física y expropiación forzosa de la finca. 2. Vencimiento del plazo. 3. Por mutuo acuerdo de las partes. 4. Por desistimiento unilateral del arrendatario. 5. Muerte del arrendatario. 6. Extinción de la persona jurídica o la comunidad. 7. Por resolución del derecho del arrendador. III. Causas de resolución del arrendamiento 1. Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma. 2. Incumplir obligaciones de mejora o transformación. 3. No explotar la finca o destinarla a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente. 4. Subarriendo o cesión indebidos. 5. La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1. 6. Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta. IV. Causas de rescisión del arrendamiento.

I. INTRODUCCIÓN.

La Ley 83/1980, de 31 de diciembre de 1980, de Arrendamientos Rústicos dedicaba el capítulo VIII del Título I a la "Terminación del arrendamiento", clasificando sus causas en tres categorías: resolución, sucesión y extinción. Esta clasificación recibió críticas de la doctrina debido a su complejidad, a la omisión de algunas causas o por apartarse de la teoría general de los contratos.

La nueva Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR) dedica a la terminación del arrendamiento su capítulo VIII, comprendiendo los artículos 24 a 27. Clasifica las causas de terminación del arrendamiento en tres categorías: terminación (art. 24), resolución (art. 25) y rescisión (art. 26). El artículo 27 regula los efectos de la terminación del arrendamiento.

Aunque la Ley de 2003 incluya, dentro de cada categoría, a distintas causas por las que se termina, se resuelve o se rescinde el contrato de arrendamiento

rústico, a estas causas hay que añadir las que las partes contratantes hayan expresamente acordado en el contrato, siempre que no se opongan a la LAR de 2003; y, al regir supletoriamente el Código civil, las recogidas en este cuerpo legal.

Al igual que la Ley de 1980, la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 es criticable en cuanto a la clasificación de las causas de terminación del arrendamiento. En primer lugar, el artículo 24, dedicado a las causas por las que el arrendamiento termina, incluye, entre otras, la resolución o rescisión del contrato, de manera que respecto al resto de las causas que en dicho artículo se enumeran no es posible saber en qué categoría específica deben incluirse, ya que coinciden la rúbrica del capítulo VIII y la del artículo 24: "Terminación del arrendamiento". En segundo lugar, el artículo 26 bajo la rúbrica "Rescisión", no recoge supuestos de rescisión del contrato sino de resolución, como más adelante veremos.

Respecto al proceso correspondiente en el que se decidirán las demandas sobre arrendamientos rústicos, el artículo 249.1.6º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 7 de enero de 2000 establece: "Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía: las demandas que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia (estos dos supuestos excepcionales se decidirán en juicio verbal según establece el artículo 250 de la LEC).

Siguiendo el orden que hace la Ley de las distintas categorías y causas por las que el arrendamiento termina, vamos a estudiar cada una de ellas.

II. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

1. Pérdida física y expropiación forzosa de la finca.

Si el contrato de arrendamiento rústico consiste en la cesión del aprovechamiento de una o varias fincas, o parte de ellas, a cambio de un precio o renta (art. 1 LAR), la falta de cualquiera de estos elementos reales del contrato implica que "el contrato carece de razón de existir y concluye"¹. La falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a ella da lugar a la resolución del contrato y la falta de cosa arrendada, por pérdida o expropiación forzosa, es causa de terminación del contrato.

Estas causas están reguladas en el artículo 24 a) LAR de 2003, que establece que "El arrendamiento termina: a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de

¹ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Granada, 2001, p.331.

expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración".

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 también las regulaba, pero no conjuntamente como lo hace la Ley de 2003. La pérdida de la finca arrendada estaba regulada en el artículo 82, como causa de extinción del arrendamiento, en el capítulo VIII dedicado a la "Terminación del arrendamiento", distinguiendo si la pérdida se producía por caso fortuito o fuerza o mayor o se debiera a culpa o dolo de una de las partes; en cambio, la expropiación forzosa estaba regulada en el capítulo X relativo a la "Expropiación".

Respecto a la pérdida de la cosa arrendada, ésta puede ser total o parcial y deberse a causa no imputable a los contratantes, caso fortuito o fuerza mayor, o a una causa imputable a uno de ellos, culpa o dolo. En el supuesto de pérdida total imputable o no a una de las partes, el contrato termina. En el caso de pérdida parcial imputable o no a uno de los contratantes, el arrendatario puede optar entre terminar el contrato o continuar en el arriendo reduciendo proporcionalmente la renta. En este caso de pérdida parcial, cuando el arrendatario opte por continuar en el arriendo, el problema está en la manera de reducir proporcionalmente la renta, si esta reducción se ha de hacer en proporción a la parte de finca que se ha perdido o en proporción a la pérdida de productividad que haya sufrido la finca; nosotros nos inclinamos por esta segunda solución por ser más equitativa a los intereses de ambas partes.

La nueva ley, a diferencia de la anterior, no se pronuncia sobre si la pérdida, total o parcial, se debiera a causa imputable o no a los contratantes, ni a la indemnización que corresponda, por lo que habrá de aplicarse supletoriamente el Código civil. Así, cuando la pérdida, total o parcial, se debiera a caso fortuito o fuerza mayor, ninguna de las partes contratantes tiene derecho a indemnización (art. 1105 C.c.); en cambio, si se debiera a dolo o culpa de uno de los contratantes, el otro tiene derecho a una indemnización por los daños y perjuicios causados (art. 1101 C.c.)², bien por perder el dominio de la cosa arrendada, arrendador, bien por perder su posesión, arrendatario.

Se presume la culpabilidad del arrendatario a no ser que se pruebe lo contrario (arts. 1563 y 1183 C.c.). En este sentido se pronuncia la STS de 18 de octubre de 1979: "La presunción de culpabilidad del arrendamiento de cosas, proclamada en

² El artículo 1105 C.c. establece: "Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que previstos, fueran inevitables".

³ El artículo 1101 C.c. establece: "Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquélla" y el artículo 1094 C.c.: "El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia".

el art. 1563 del CC constituye aplicación concreta del principio general sentado por el art. 1183 para el caso de perecimiento de la cosa en poder del deudor, y entraña una presunción "iuris tantum" sólo destruible, en régimen de inversión de prueba, con una cumplida demostración en contrario".

Respecto a la expropiación forzosa de la cosa arrendada, la Ley distingue si la expropiación de la cosa arrendada ha sido total o parcial. Si la expropiación ha sido total el arrendamiento termina; en cambio, si ha sido parcial el arrendatario puede optar entre terminar el arriendo o continuar en él reduciendo proporcionalmente la renta. En el supuesto de que la expropiación forzosa de la cosa arrendada sea parcial y el arrendatario opte por continuar en el arriendo, nos dice el último párrafo del artículo 24 a), el arrendatario tiene, además, derecho a la indemnización que haya fijado la Administración. La indemnización a la que el arrendatario tiene derecho por la expropiación forzosa del derecho del arrendatario está regulada en la Disposición Adicional Segunda de la LAR, en idénticos términos que el artículo 100 de la LAR de 1980. Esta indemnización la percibe el arrendatario del expropiante y no del arrendador, y tiene derecho a percibirla no solamente si la expropiación es parcial, como se desprende del último párrafo del artículo 24 a), sino también cuando es total.

2. Vencimiento del plazo.

El arrendamiento rústico es un contrato esencialmente temporal⁴ mediante el cual se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, o una explotación, de forma que al vencimiento del plazo se produce su terminación.

El artículo 24 b) de la LAR establece que "El arrendamiento termina: Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso".

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003 es la duración del arrendamiento, estableciendo un plazo mínimo de duración de tres años y un sistema de prórrogas tácitas por tres años.

El artículo 12 de la nueva Ley establece que la duración del arrendamiento será la que libremente estipulen las partes, ahora bien, será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula por la que las partes estipulen una duración menor de tres años. "De esta forma —mantiene SANCHO VILLAREAL— la intención del legislador es dar prevalencia al principio de la autonomía de la voluntad en el momento de fijar la duración del contrato, si bien esa prevalencia es más aparente que real, ya que, evidentemente, la predeterminación legal de la duración mínima limita la libertad contractual. En consecuencia las partes tienen libertad para fijar plazos

⁴ Así lo han manifestado las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1977 y 15 de octubre de 1984.

superiores a dicho mínimo pero no para fijarlos inferiores"⁵.

De esta manera el artículo 12 es una norma imperativa, en el sentido de que la autonomía de la voluntad podrá establecer plazos superiores al mínimo legal, tres años, pero no para establecer plazos inferiores, de modo que si las partes no han estipulado el plazo de duración del arrendamiento, lo han fijado por un plazo de duración inferior a tres años o por una duración indefinida, se entenderá que dichos arrendamientos tienen un plazo de duración de tres años.

Para que el arrendador recupere la posesión de las fincas, al término del plazo contractual, bien el mínimo legal de tres años bien otro superior fijado por las partes, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. "A través de la notificación, —mantiene CARRETERO GARCÍA— el objeto último del arrendador es manifestar su voluntad contraria a la continuación del arrendamiento evitando así la prórroga tácita del mismo"⁶. Para evitar que el contrato de arrendamiento sea prorrogado tácitamente el arrendador ha de hacer la notificación cumpliendo dos requisitos, uno de tiempo y otro de forma. En cuanto al requisito de tiempo, el arrendador ha de notificar al arrendatario su oposición a que continúe el arriendo como mínimo con un año de antelación a la fecha de terminación del contrato o de la prórroga, tomando como referencia la fecha del contrato o de comienzo de la prórroga. Como advierte SANCHO VILLAREAL, "al tratarse de un "mínimo" y no establecerse un tope máximo no vemos inconveniente para que el arrendador pueda ejercitar ese derecho desde el mismo momento de la celebración del contrato o de comienzo de la prórroga, incluso sería admisible la notificación practicada en el mismo contrato a través de una estipulación"⁷. Y respecto al requisito de la forma, esto es que la notificación sea fehaciente, el arrendatario ha de ser notificado mediante carta certificada, telegrama o cualquier otro medio admitido jurisprudencialmente como el acto de conciliación.

Si el arrendador no ha hecho la notificación al arrendatario oponiéndose a que continúe el contrato de arrendamiento o si la ha hecho pero no en forma ni en plazo, y el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, se entenderá que el contrato se prorroga por un período de tres años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente y por períodos de tres años mientras no se produzca la denuncia del contrato. Se establece, por tanto, un sistema de prórroga tácitas dependientes de la voluntad del arrendador.

En materia procesal, el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, con fundamento en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que

⁵ SANCHO VILLAREAL, L.: "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *R.D.A.A.*, n° 30, 1997, p. 32.

⁶ CARRETERO GARCÍA, A.: *Empresa agraria y profesionales de la agricultura en el Derecho español y comunitario*, Granada, 2003, p.235.

⁷ SANCHO VILLAREAL, L.: "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *R.D.A.A.*, n° 30, 1997, p. 36.

el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica, dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

3. Por mutuo acuerdo de las partes.

El artículo 24 c) LAR de 2003 recoge otra causa de terminación del arrendamiento: "Por mutuo acuerdo de las partes".

Esta causa de terminación no es más que otro reflejo en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 del principio de la autonomía de la voluntad, recogido de manera general en el artículo 1255 del Código civil: "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público", y, de manera particular, en el artículo 1.2 de la LAR: "Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley", precisamente esta LAR declara en su Exposición de Motivos: "En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley".

Las partes por mutuo acuerdo pueden acordar que el arrendamiento termine en cualquier momento, sin necesidad de agotar el plazo de duración, ya sea el mínimo legal de 3 años, otro superior convenido por las partes o cualquiera de las prórrogas.

El mutuo acuerdo como causa de terminación del arrendamiento supone para el arrendatario la renuncia a su derecho al plazo de duración del contrato. El artículo 6.2 del Código civil establece que la renuncia a los derechos reconocidos en la ley sólo será válida cuando no vaya en contra del interés o del orden público ni perjudique a terceros. Cuando este artículo se refiere a la renuncia de los derechos reconocidos en la ley, hay que comprender no sólo los concedidos directamente por ley, sino también los que nacen de la voluntad de las partes, mediante un acto sujeto a la ley. Así, para el caso que nos ocupa, la renuncia del arrendatario al plazo de duración del contrato comprende no sólo el plazo mínimo legal, como reconocido directamente por la ley, sino también el plazo que las partes hayan acordado (duración superior a 3 años), como el de las prórrogas. Además, para que la renuncia sea válida no puede perjudicar a terceros, como establece el artículo 6.2 C.c., si bien, a estos efectos, al arrendador no se le puede considerar como tercero.

No sería posible la renuncia al plazo de duración del contrato anticipadamente, es decir, en el momento de celebración del contrato, porque sólo es posible renunciar a derechos ya adquiridos y mientras el contrato de arrendamientos rústicos no se haya celebrado el arrendatario no tiene todavía ese derecho. En este sentido la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 establecía en su artículo 11.1 que "Sólo serán renunciabiles los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados".

4. Por desistimiento unilateral del arrendatario.

Establece el artículo 24 d) LAR de 2003: "El arrendamiento termina: Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación".

El derecho de que el arrendatario desistiese unilateralmente del contrato estaba recogido, dentro de la duración de los arrendamientos rústicos, en el artículo 28 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995 (LMEA) (el arrendatario podrá dar por terminado el contrato al término de cada año agrícola) y, anteriormente, en el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 (el arrendatario podrá rescindir el arrendamiento al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses).

Como expresa la Exposición de Motivos de la nueva Ley, existe a lo largo del texto una clara orientación flexibilizadora del régimen de arrendamiento, flexibilización que se hace compatible con el equilibrio de las partes en el contrato, así la corta duración del contrato se compensa con el derecho del arrendatario al desistimiento unilateral del contrato, sin más que avisar con un año de antelación.

Efectivamente, el arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato sin necesidad de dar explicaciones o motivos al arrendador, únicamente el desistimiento tiene que producirse al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

La notificación no exige forma alguna, por lo que puede ser cualquier declaración de voluntad, oral o escrita, siempre y cuando llegue a conocimiento del arrendador. Al tratarse de una declaración de voluntad recepticia "será evidentemente el arrendatario el primer interesado en que ésta llegue de forma clara e inequívoca al arrendador con el fin de evitar posibles problemas, ya que la falta de prueba de la notificación podría dar lugar, por ejemplo, a una declaración judicial contra el arrendatario por incumplimiento de contrato"⁸.

Respecto al tiempo en que ha de hacerse la notificación, ha de tenerse en cuenta la fecha del término del año agrícola, y para determinarlo habrá que estar a lo pactado entre las partes o, en su defecto, a la costumbre del lugar en función del tipo de cultivo de que se trate. El plazo para hacer la notificación al arrendador es de un año, como mínimo, a la fecha del término del año agrícola, y que al tratarse de un mínimo puede realizarse en cualquier momento después de celebrado el contrato, si bien, como advierte SANCHO VILLAREAL, "el preaviso realizado simultáneamente al tiempo de la celebración del contrato o en el mismo contrato debe considerarse como una renuncia anticipada y encubierta de derechos por el arrendatario lo que determinaría su nulidad"⁹.

⁸ CARRETERO GARCÍA, A.: *Empresa agraria y profesionales de la agricultura en el Derecho español y comunitario*, Granada, 2003, p. 245 y nota 285 de la p. 245.

⁹ SANCHO VILLAREAL, L.: "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Agrarias", *R.D.A.A.*, n° 30, 1997, p. 37.

Además del desistimiento unilateral del arrendatario, regulado de manera general en el artículo 24 d) LAR de 2003, existe otro supuesto especial de desistimiento unilateral del arrendatario, y es el recogido en el artículo 18.3 LAR de 2003 que dispone: "Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándolo por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar". Este supuesto no es una causa de rescisión, aunque el artículo emplee la palabra rescindir, ni tampoco de resolución del contrato al no existir obligación alguna del arrendador que al incumplirla pudiera dar lugar a la resolución del contrato a instancia del arrendatario. Dándose las circunstancias que expresa el artículo 18.3, el arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato, comunicándolo por escrito al arrendador. A diferencia del supuesto regulado de manera general en el artículo 24 d), que no se exige motivo alguno para el desistimiento unilateral del arrendatario, en el supuesto específico regulado en el artículo 18.3, el desistimiento unilateral tiene que estar causado por los hechos que describe dicho artículo; además, el desistimiento unilateral del arrendatario no tiene que producirse al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación, como establece el artículo 24 d), sino que el arrendatario tiene que comunicar por escrito al arrendador el desistimiento unilateral una vez que el arrendador le comunica que en esas circunstancias no está obligado a la reparación de la finca.

Finalmente, hay que preguntarse si el arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato dentro del plazo mínimo de duración de tres años o sólo dentro del período de prórroga. El problema se planteó ya respecto a la interpretación de los artículos 25.2 de la LAR de 1980 y 28.3 de la LMEA. Por una parte, TORRES GARCÍA mantenía que el derecho de rescisión recogido en el artículo 25.2 de la LAR sólo es aplicable al contrato de arrendamiento cuando su duración se halle en período de prórroga, pero no si el período es el contractual, de modo que el plazo mínimo es también obligatorio para el arrendatario¹⁰. Por el contrario, para VATTIER FUENZALIDA, interpretando el artículo 25.2 de la LAR, entendía que esta facultad extintiva del contrato puede ser ejercitada por el arrendatario a su voluntad tanto durante el plazo inicial como pendiente cualquiera de las prórrogas¹¹; para SANCHO VILLAREAL "los términos en los que se encuentra redactado el apartado 3º del art. 28 LMEA no deja duda que la citada facultad extintiva podrá ser ejercitada no sólo dentro del período contractual inicial sino también vigentes

¹⁰ TORRES GARCÍA, T. F.: "La tácita reconducción en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos", *Estudios de Derecho Civil en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, Vol 2º, Barcelona, 1995, p. 2034.

¹¹ VATTIER FUENZALIDA, C.: "La duración y la renta de los arrendamientos rústicos", *R.D.P.*, nº 67, 1983, p. 680.

las prórrogas"¹²; y, para CARRETERO GARCÍA, "tanto en el caso del art. 25.2 de la LAR como en el caso del art. 28.3 de la LMEA, el arrendatario podrá dar por extinguido el contrato de arrendamiento ya se encuentre éste dentro del plazo contractualmente (sea el mínimo establecido legalmente u otro superior), ya se encuentre dentro de cualquiera de los periodos de tácita reconducción"¹³.

En nuestra opinión, el arrendatario podrá poner término al contrato de arrendamiento rústico mediante el desistimiento unilateral tanto durante el plazo fijado en el contrato, sea el mínimo legal de tres años u otro superior, como durante la vigencia de cualquiera de las prórrogas. Con esta solución llegamos a la conclusión de que el plazo mínimo legal de tres años es sólo obligatorio para el arrendador pero no para el arrendatario. Ahora bien, estamos de acuerdo con SANCHO VILLAREAL, cuando afirma que "La exigencia de que el preaviso sea de un año como mínimo determina que la duración del contrato, en todo caso y sin perjuicio del mutuo disenso, siempre será superior al año natural, pues aún en el supuesto de que el contrato se concertase un día antes del comienzo del año agrícola y que la notificación se practicara al día siguiente, la duración excedería del año aunque sea por un día"¹⁴.

5. Muerte del arrendatario.

El artículo 24 e) LAR de 2003 establece que "el arrendamiento termina: e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Dándose esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento".

La muerte del arrendatario es causa de terminación del arrendamiento, salvo que sus sucesores legítimos se subroguen en el contrato. Por el fallecimiento del arrendatario no surge un nuevo contrato con sus sucesores legítimos ni se modifica el plazo de duración, sino que continúa el anterior en su integridad, subrogándose el sucesor en las mismas condiciones y derechos del arrendatario fallecido.

Respecto a quién de los sucesores legítimos es el que ha de subrogarse en el contrato, la Ley de Arrendamientos Rústicos distingue entre la sucesión testada y la intestada.

En cuanto a la sucesión testada, quedará subrogado en el contrato aquel de

¹² SANCHO VILLAREAL, L.: "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *R.D.A.A.*, nº 30, 1997, pp. 37 y 38.

¹³ CARRETERO GARCÍA, A.: *Empresa agraria y profesionales de la agricultura en el Derecho español y comunitario*, Granada, 2003, p. 247.

¹⁴ SANCHO VILLAREAL, L.: "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *R.D.A.A.*, nº 30, 1997, p. 37.

los sucesores legítimos que haya designado el testador en su testamento para tal efecto. Así, puede designar a un hijo o descendiente, o al viudo si concurre con ellos; en defecto de hijos o descendientes, puede designar a uno de los padres o ascendientes, o al viudo si concurre con ellos; y, en defecto de hijos o descendientes y de padres o ascendientes puede designar al viudo. Sólo en el supuesto de que el testador no haya designado en su testamento expresamente al sucesor legítimo que haya de continuar en el contrato de arrendamiento, no por otra causa por la que puede abrirse la sucesión intestada conforme al artículo 912 del Código civil, se abre la sucesión intestada.

Respecto a la sucesión intestada, se aplicará el orden de preferencia para suceder que establecen los artículos 930 a 955 del Código civil. Así, la sucesión corresponde en primer lugar a la línea recta descendente, a falta de personas en esta línea heredarán los ascendientes, a falta de las personas antes mencionadas heredarán el cónyuge viudo no separado por sentencia firme ni separado de hecho por mutuo acuerdo que conste fehacientemente y después los parientes colaterales hasta el cuarto grado. Si dentro de cada orden de preferencia hay varios sucesores éstos tendrán que escoger de entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Ahora bien, el cónyuge viudo se incluirá entre los electores y posible elegido para suceder en el contrato cuando concorra tanto con los sucesores de la línea recta descendente como de la línea recta ascendente.

Una vez que se ha hecho la elección, es necesario que se le notifique por escrito al arrendador la persona del nuevo arrendatario en el plazo de un año desde el fallecimiento del arrendatario causante.

Aunque la Ley de Arrendamiento Rústicos concede un plazo de un año desde el fallecimiento del arrendatario para que dentro del mismo los sucesores escojan entre ellos al que se subrogará en el contrato y lo notifique al arrendador, lo más conveniente será que los sucesores hagan la elección cuanto antes, ya que mientras tanto la finca puede quedar sin explotar, con posibles daños para la misma, lo que puede dar lugar a la resolución del contrato a instancia del arrendador por no explotar la finca o por causar graves daños en la misma.

6. Extinción de la persona jurídica o la comunidad.

El artículo 24 f) LAR 2003 recoge otra causa de terminación del arrendamiento: "En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad".

Respecto a los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas, el arrendamiento termina desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica. La LAR de 2003 dispone que podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas jurídicas (art. 9). La posibilidad de que las personas jurídicas pue-

dan ser arrendatarias sin necesidad de dedicarse a actividades agrarias, como se le exige a las comunidades de bienes, supone que puedan serlo las sociedades civiles y mercantiles, las cooperativas, las fundaciones o las asociaciones.

La extinción de cada una de estas personas jurídicas implica la terminación del arrendamiento, por lo que habrá que estar a las causas concretas de extinción de las mismas dependiendo de su regulación normativa. Así, la sociedad civil se extingue por las causas previstas en el artículo 1700 del Código civil; las sociedades agrarias de transformación por las del artículo 13 del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto; en el caso de sociedades anónimas, la Ley de Sociedades Anónimas, aprobada por RDLeg 1564/1989, de 22 de diciembre, recoge en los artículos 223 a 259 las causas de transformación, fusión y escisión, y en los artículos 260 y siguientes las causas de disolución; la sociedad de responsabilidad limitada se extingue por las causas previstas en el artículo 104 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; la sociedad limitada nueva empresa se extingue, además de por las causas prevista para la sociedad de responsabilidad limitada, por las recogidas en el artículo 142 de la Ley 7/2003, de 1 de abril, de la sociedad limitada Nueva Empresa; las fundaciones se extinguen por las causas recogidas en el artículo 31, Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones; las asociaciones, por las causas previstas en el artículo 17 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación; las cooperativas, por las recogidas en el artículo 70 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

Ahora bien, extinguida la persona jurídica a cuyo favor se ha constituido el arrendamiento por alguna de las causas prevista en su normativa, se abre un proceso de liquidación, durante el cual la persona jurídica disuelta conserva su personalidad jurídica, de manera que no podemos hablar de extinción hasta tanto no termine la liquidación de la misma. Así se establece en el artículo 264 de la LSA; en el artículo 109 LSRL; para las sociedades agrarias de transformación en el artículo 14 de su Real Decreto; para las asociaciones, en el artículo 18 de la Ley de Asociaciones, y, para las cooperativas, el artículo 76 de la Ley de Cooperativas dispone que "finalizada la liquidación, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad".

Respecto a que las comunidades de bienes puedan ser arrendatarias en el contrato de arrendamientos rústicos, está reconocida esta posibilidad en el artículo 9.2 LAR de 2003, cuando dispone que: "También podrán ser arrendatarios las comunidades de bienes dedicadas a actividades agrarias".

Hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas (art. 392 C.c.). A las comunidades de bienes la LAR le exige para ser arrendatarias que estén dedicadas a actividades agrarias, requisito que no le exige a las personas jurídicas ni a las personas físicas, a éstas últimas le exige únicamente capacidad de contratar conforme al derecho común. Si a la comunidad de bienes se le exige el dedicarse a actividades agrarias, los bienes y derechos que pertenezcan pro indiviso a los copropietarios han de ser

objeto de aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal.

La comunidad de bienes se extingue cuando cualquiera de los copropietarios pida en cualquier tiempo que se divida la cosa común, aunque es válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, siempre que no exceda de diez años (art. 400 C.c.). Una vez extinguida la comunidad de bienes a cuyo favor se ha efectuado el arrendamiento, éste terminará.

7. Por resolución del derecho del arrendador.

El artículo 24 g) LAR de 2003 dispone que “el arrendamiento termina: g) Por resolución del derecho del arrendador”. La LAR de 1980 ya recogía esta causa en el artículo 78. Tienen capacidad para arrendar fincas rústicas quienes teniendo capacidad para contratar tienen la plena capacidad del dominio sobre la finca. Sin embargo, también pueden arrendar quienes tengan la representación legal de quienes tienen esa plena titularidad pero carecen de capacidad para contratar, como es el caso de los padres que ejercen la patria potestad o de los tutores, y, además quienes no ostentando la plena titularidad del dominio sobre la finca, poseen sobre ella un derecho de goce, como es el caso de los usufructuarios, superficiarios, enfiteutas o censatarios a primeras cepas.

Excepto cuando el arrendador tiene la plena titularidad del dominio sobre la finca y capacidad para contratar, en todos los demás supuestos el arrendamiento termina al resolverse el derecho del arrendador. Veamos cada uno de estos supuestos.

Respecto a los arrendamientos otorgados por quienes ostentan la representación legal de menores no emancipados, los padres que ostentan la patria potestad tienen la representación legal de sus hijos menores no emancipados (art. 162 C.c.) y han de administrar los bienes de sus hijos con la misma diligencia que los suyos propios (art. 164 C.c.); el tutor es el representante legal del menor o incapacitado (art. 267 C.c.) y, bien el tutor único o el tutor de los bienes, es el administrador legal del patrimonio del tutelado, estando obligado a ejercer dicha administración con la diligencia de un buen padre de familia (art. 270 C.c.), y necesita autorización judicial para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años (art. 271 C.c.). En estos arrendamientos otorgados por los padres o tutores el contrato termina cuando el menor se emancipa. Ahora bien, el emancipado podrá poner fin al contrato siempre que haya transcurrido el plazo mínimo legal de tres años, comunicándolo al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización (art. 9.3 LAR de 2003).

Respecto a los arrendamientos otorgados por usufructuarios, al ser el arrendamiento un acto de administración que implica la simple cesión del uso o disfrute de la cosa, el artículo 480 del Código civil permite al usufructuario arrendar la cosa usufructuada, pero tal arriendo se resolverá al extinguirse el usufructo¹⁵, excepto

el arrendamiento de fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola. La facultad de arrendar es aplicable ya sea el usufructo voluntario o legal. La justificación a esta excepción la pone de manifiesto la STS de 16 de marzo de 1978: “El artículo 480 del CC, en cuanto preceptúa que todos los contratos que el usufructuario celebre como tal se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola, tiene indudablemente carácter imperativo, estando esta única excepción establecida no tan sólo en beneficio del arrendamiento, como justa compensación de una labor completa merecedora de que el legislador le permita recolectar los frutos sin menoscabo ni apuros en los mismos bienes que hubiesen producido, sino también en beneficio de la agricultura, es decir, en el de toda la colectividad, evidentemente interesada en que no se produzcan pérdidas o deterioros de los frutos a consecuencias de la súbita e inopinada interrupción de una explotación agrícola o ganadera en marcha”.

En cuanto a los arrendamientos otorgados por superficiarios, es decir, quienes tienen derecho a plantar o sembrar sobre finca rústicas ajenas adquiriendo a propiedad temporal de lo plantada o sembrado, se resolverán al extinguirse el derecho de superficie que tenía el superficiario sobre la finca rústica ajena¹⁶. Este derecho real de superficie sobre fincas rústicas ajenas se inscribirá en el folio de aquella sobre la que se constituya; en la inscripción se harán constar: su duración, la plantación o siembra en que consista, así como el destino de éstas y el de las mejoras en el momento de la extinción del derecho, los convenios y prestaciones estipulados, y, si las hubiere, las garantías pactadas con carácter real (art. 30.3 Reglamento Hipotecario).

Respecto a los enfiteutas, el artículo 1605 C.c. dispone que es enfiteutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio. El enfiteuta puede arrendar la finca arrendada pero dicho arriendo se resolverá al extinguirse el censo enfiteutico por redención, prescripción, pérdida de la finca y por expropiación forzosa.

También pueden dar en arrendamiento fincas rústicas aquellas otras personas que tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación, es el caso del cesionario en el censo a primeras cepas que recoge el artículo 1656 C.c. El arrendamiento otorgado por dicho cesionario quedará resuelto al extinguirse el censo, teniendo éste lugar por el plazo de duración fijado en el contrato, que de no

¹⁵ El usufructo se extingue: 1º Por muerte del usufructuario. 2º Por expirar el plazo por que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo. 3º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona. 4º Por la renuncia del usufructuario. 5º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo. 6º Por la resolución del derecho del constituyente. 7º Por prescripción (art. 513 C.c.).

¹⁶ El derecho de superficie se extingue por el transcurso del plazo de duración o por otras causas pactadas en el contrato.

haberse fijado se extinguirá a los cincuenta años de la concesión; por muerte de las primeras cepas o quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas.

Aunque los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y quienes tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o explotación, se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, como acabamos de ver, esta regla encuentra dos excepciones en el artículo 10 de la LAR de 2003: una primera excepción es que al extinguirse el derecho del arrendador no haya terminado el año agrícola, en este caso subsistirá hasta que éste concluya; y, una segunda excepción, es cuando al otorgamiento del contrato de arrendamiento hubiera concurrido el propietario (se entiende que da su pleno consentimiento a dicho contrato), en este supuesto el arriendo subsistirá durante todo el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de los derechos de goce que tienen los usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y quienes tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o explotación.

III. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

1. Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma.

El arrendamiento rústico supone la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta. El arrendatario tiene como obligación el pago de la renta al arrendador como compensación por la cesión de la finca. Si el arrendatario no cumple su obligación de pago de la renta el arrendador podrá resolver el contrato de arrendamiento ya que no ha recibido compensación alguna por la cesión del disfrute de la finca y, por contra, el arrendatario ha enriquecido su patrimonio. Esta causa de resolución del contrato está recogida en el artículo 25 a) de la LAR de 2003 al disponer que el arrendador podrá resolver el contrato por: "falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma". La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 mencionaba sólo como causa de resolución la falta de pago de la renta (art. 75.1), aunque también se incluían las cantidades asimiladas a la renta, ya que su impago equivalía al impago de la renta (art. 35.2).

La renta se fijará en dinero. También se puede fijar en especie o parte en dinero y parte en especie, pero en estos casos las partes llevarán a cabo su conversión a dinero (art. 13.1º LAR). Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo (art. 13.2º LAR).

La cuantía de la renta será la que libremente estipulen las partes (art. 13.1) y deberá estar fijada clara y líquidamente (STS 13 de marzo de 1982). Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año (art. 13.3º LAR).

Respecto a la forma, tiempo y lugar de pago se estará a lo pactado y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se pagará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario. El arrendador deberá entregar al arrendatario recibo de pago (art. 14 LAR).

También es causa de resolución del contrato a instancia del arrendador el impago de las cantidades asimiladas a la renta, éstas son todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y por disposición de la ley sean repercutibles al arrendatario, en este caso, las cantidades pagadas por el arrendador podrán ser exigidas al arrendatario desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión (art. 15.1 LAR). El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta (art. 15.2 LAR). El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador (art. 15.3 LAR).

La Ley de Enjuiciamiento Civil dispone en su artículo 250 que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica, dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

2. Incumplir obligaciones de mejora o transformación.

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 ya recogía esta causa de resolución del contrato pero referida al incumplimiento grave de la obligación de mejora o transformación de la finca a la que el arrendatario se hubiera comprometido en el contrato (art. 75.2). La Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 en su artículo 25 b) no sólo faculta al arrendador para resolver el contrato cuando el arrendatario incumpla gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca en aquellos casos en los que se haya comprometido en el contrato, sino también, cuando dicha obligación venga impuesta por la ley o por una resolución judicial o administrativa.

El motivo del incumplimiento debe ser grave, "un motivo nacido de la voluntad del arrendatario"¹⁷.

La obligación de mejora o transformación de la finca puede tener su origen en el propio contrato, porque a ella se ha comprometido el arrendatario, en la ley o

¹⁷ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Granada, 2001, p. 295.

por resolución judicial o administrativa. Cualquiera que sea su origen, el incumplimiento del arrendatario de tal obligación es causa para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato por esta causa.

Sin embargo, también las partes pueden convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, en las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar (D.A. Primera). En este caso, el incumplir la obligación de realizar tales mejoras o de transformar fincas es motivo para resolver el arrendador el contrato por falta de pago de la renta, no por incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca que recoge el artículo 25 b).

3. No explotar la finca o destinarla a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente.

El propio Código civil dispone en su artículo 1555.2 que “el arrendatario está obligado: a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra”. El incumplimiento de las obligaciones de usar de la cosa arrendada con la diligencia de un buen padre de familia y el de destinarla al uso pactado o del que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra, es causa para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato de arrendamiento de fincas rústicas.

El artículo 25 c) de la LAR de 2003 recoge como causas de resolución del contrato el que el arrendatario no explote la finca, aun parcialmente, o que la destine, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos contractualmente. La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 ya recogía estas dos causas en su artículo 75.3, con la diferencia, respecto a la segunda causa, de destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo primero de esa Ley, mientras que ahora –la Ley de 2003– dice que son los previstos contractualmente

Este apartado recoge dos causas de resolución del contrato, no explotar la finca y el destinarla a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el contrato.

Respecto a la primera, la finalidad del contrato de arrendamiento es la explotación de la finca cedida para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. Los productos obtenidos se distribuyen entre el arrendatario, que se compensa de los trabajos y gastos realizados en la finca, y el arrendador, que recibe una renta por la cesión de la finca. “Ni aun pagando la renta al arrendador –mantiene AGÚNDEZ– se exime el arrendatario de su deber de cultivar la finca, explotarla en el sentido propio de obtener frutos y aprovechamientos”¹⁸.

¹⁸ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Granada, 2001, p. 296.

No explotar la finca supone la no realización de los trabajos que requiere la finca para obtener de ella productos agrícolas, ganaderos o forestales, de manera que no se consigue la finalidad que se persigue con el contrato de arrendamiento rústico, consecuentemente el arrendador podrá resolver el contrato.

Pero no se trata sólo de no explotar la finca, también el arrendador podrá resolver el contrato por no explotar la finca parcialmente, esto significa que el arrendatario sólo explota una parte de la extensión superficial de la finca o que la explota “en menor grado del que su productividad requiere”¹⁹.

El destinar el arrendatario la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos en el contrato es otra causa de resolución del contrato a instancia del arrendador. En el contrato de arrendamiento rústico las fincas se ceden para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal, por lo que no se pueden pactar en el contrato que los fines o aprovechamientos para los que se cede la finca sean distintos de los agrícola, pecuarios o forestales, como los industriales²⁰, turísticos o culturales, ni tampoco que el fin o aprovechamiento principal sea uno de los exceptuados por la LAR.

La propia Ley en su artículo 6.d) exceptúa de su aplicación los arrendamientos que tengan como objeto principal:

1º. Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.

2º. Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

3º. La caza.

4º. Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.

5º. Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

Tampoco se aplicará la LAR a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la LAU²¹, o aquellos que tengan por objeto, inicial o posterior, fincas en que concurren alguna de las circunstancias del artículo 7.1.

¹⁹ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Granada, 2001, p. 296.

²⁰ En este sentido hay que traer a colación la STS de 14 de octubre de 1978 en la que el arrendatario varió la naturaleza del contrato por dedicar a fines industriales –ocupación del terreno por el arrendatario de toda clase de materiales de construcción, así como la construcción de una plataforma de cemento y de una zanja o pozo– una finca que le había sido arrendada para su explotación agrícola.

²¹ La Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 es aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda (art. 1). Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 1.1). Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 3.1). En cambio, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y se rigen por la LAR, los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento (art. 5.c)).

Ahora bien, el que el arrendatario no pueda destinar la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los agrarios, ganaderos o forestales, no implica que el arrendatario no pueda determinar el tipo de cultivo ya que se trata de un derecho del arrendatario, siendo nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias (art. 8.1 LAR). Sin embargo, cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino es preciso el acuerdo expreso de las partes (art. 8.2º LAR). Como acabamos de analizar, tanto el no explotar la finca, aun parcialmente, como el destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos de los previstos en el contrato son causas por las que el arrendador puede resolver el contrato. Sin embargo, estas causas se exceptúan en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable según establece el artículo 25 c) de la LAR de 2003.

4. Subarriendo o cesión indebidos.

El artículo 25 d) de la LAR de 2003 dispone que el arrendador podrá resolver el contrato porque el arrendatario haya subarrendado o cedido el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

Los motivos por los que el arrendador ha cedido la finca al arrendatario para su aprovechamiento se han podido deber a condiciones personales y profesionales del arrendatario. El hecho de que una persona distinta al arrendatario tenga el aprovechamiento de la finca no satisfaría aquellos motivos al arrendador, por lo que éste podrá resolver el contrato de arrendamiento y, consecuentemente, el subarriendo o la cesión porque el arrendatario haya subarrendado o cedido el arriendo incumpliendo lo convenido por las partes o los requisitos que establece el artículo 23 de la LAR para el subarriendo y la cesión. De este modo, el arrendador podrá resolver el contrato porque el arrendatario haya incumplido lo pactado por las partes en el contrato en cuanto a la cesión y el subarriendo; porque el arrendatario haya cedido o subarrendado parte de la finca o de la explotación; por cesión o subarriendo otorgado por una duración distinta a la que reste del plazo del arrendamiento; por haberse fijado una renta para la cesión o subarriendo superior a la pactada entre arrendador y arrendatario; y por haberse realizado la cesión o subarriendo sin el consentimiento expreso del arrendador, en este último sentido se pronunció la STS de 8 de abril de 1978: “se probó que el arrendatario de fincas rústicas cedió parte de ellas a un hermano por lo que cobró una merced, y que otras de las fincas derivadas del mismo arriendo las cultivaba en aparcería con su referido hermano. El subarriendo es nulo, ya que no hubo consentimiento expreso del arrendador para la cesión”.

5. La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.

El artículo 25 e) de la LAR de 2003 dispone que el contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por: “La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1”. Por su parte, el artículo 7.2 LAR 2003 establece que: “Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año”. Como podemos observar de la lectura de ambos preceptos, mientras que el artículo 25 e) habla de “podrá resolverse”, el artículo 7.2 habla de “poner término”. ¿En qué categoría debemos incluir esta causa, en la resolución, como la incluye el artículo 25, o en la terminación, como dice el artículo 7.2?. La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 la incluía entre las causas de extinción del contrato (art. 83), además, esta causa, a diferencia de las causas de resolución que aparecen enumeradas en el artículo 25 de la LAR de 2003, no supone un incumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato, sino que supone que la finca ha dejado de tener un destino agrario, o que por otro destino o circunstancia distintos del rústico el rendimiento de la finca sea superior al rendimiento agrario o que, por esa circunstancia ajena al destino agrario, su valor en venta sea superior al que corresponda a otras fincas de su propia zona, calidad y cultivo. Por todas estas razones, mantenemos que este supuesto no es de resolución del contrato, y que la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 tenía que haberlo incluido en el artículo 24, relativo a la terminación del contrato.

En cuanto a la remisión que el artículo 25 e) hace al artículo 7.1, este artículo establece que no será de aplicación la Ley de Arrendamientos Rústicos:

1. A los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

2. A los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Respecto al suelo urbano, tienen esta condición (art. 8 Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones): a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Para el caso de arrendamientos de fincas rústicas que con posterioridad a la

celebración del contrato constituyan suelo urbano, la STS de 24 de enero de 2003, relativa a un retracto arrendaticio rústico, en la que la finca arrendada había sido vendida con posterioridad a la fecha de aprobación por la Corporación Municipal correspondiente de la Delimitación del Suelo Urbano en la que se incluía tal finca, el Tribunal Supremo declaró que la finca había “perdido su destino agrícola quedando convertida su superficie en suelo urbano. Por ello, la acción de retracto que se ejercita queda desvirtuada en su finalidad esencial de conseguir la concurrencia en la misma persona de las condiciones de propietario y cultivador de la tierra, de tal forma que la acción de retracto ejercitada sobre la finca que ha perdido su destino agrícola se convierte en una operación de agio para beneficiarse el arrendatario del incremento de valor derivado de ese cambio de destino, operación que no puede encontrar amparo en los Tribunales mediante el reconocimiento de la acción de retracto así ejercitada”.

En cuanto al suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, es el suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable²², en el que ya esté promovida su transformación.

b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

Este supuesto o no es más que la aplicación del principio de que lo accesorio sigue a lo principal.

c) Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo.

Para la aplicación de esta última circunstancia como causa de terminación del contrato, es necesario que se den una serie de requisitos. Un primer requisito es que la finca tenga un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda a fincas de su misma calidad y cultivo en su propia zona o comarca, este incremento de valor ha de determinarse mediante un contraste o comparación de valores entre el asignado a las heredades singularizadas para el caso de venta, y el que corresponde a fincas de la misma zona de la misma calidad y cultivo

²² Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes: 1ª Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. 2ª Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano (art. 9 Ley 6/1998, de 23 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones).

(SSTS 3 de junio de 1988, 20 de diciembre de 1993, 10 de mayo de 1996, 31 de julio de 1996 y 19 de junio de 2000). Un segundo requisito, es que ese incremento de valor de la finca se deba a circunstancias ajenas al destino agrario, estas circunstancias pueden ser por estar la finca próxima a los ensanches de las poblaciones, contar con buenas comunicaciones (estaciones ferroviarias, carreteras) o estar situadas en playas, puertos o zonas turísticas.

A los arrendamientos en los que concurren estas tres últimas circunstancias les serán de aplicación las normas del Código civil. Ahora bien, si, vigente el contrato de arrendamiento rústico sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos, sobreviniera alguna de las cuatro circunstancias anteriormente señaladas, el arrendador podrá poner término al arrendamiento mediante un plazo de preaviso de un año (art. 7.2). Se discute si cuando sobreviene alguna de estas circunstancias el contrato dejaría de estar sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos y quedaría sometido, según los casos, a la Ley de Arrendamientos Urbanos o al Código civil, o, por el contrario, seguiría sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos hasta que el arrendador no ponga término al arrendamiento. Esta última solución es la que se desprende de la STS de 22 de septiembre de 1993: “El arrendador podrá poner término al arrendamiento, pero de no hacerlo así, éste seguirá rigiéndose por la Ley especial. Ha de reconocerse que el artículo (7 de la LAR de 1980) permite esta interpretación, pues de lo contrario se ocasionaría una incertidumbre sobre el régimen legal del contrato en principio sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos”. Sin embargo, la jurisprudencia ha mantenido que el contrato no está sometido a la Ley de Arrendamientos Rústicos, en particular las normas sobre adquisición forzosa de fincas rústicas en los arrendamientos rústicos históricos (SSTS 10 de junio de 1992, 13 de octubre de 1993, 7 de julio de 1995 y 22 de enero de 1998).

La terminación del contrato de arrendamiento por la aparición sobrevinida de alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 7.1, es igualmente aplicable al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por ciento (art. 7.2 LAR).

6. Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Es causa de resolución del contrato a instancia del arrendador, según el artículo 25 f) de la LAR de 2003, el que el arrendatario cause graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta. Esta causa ya estaba recogida, con idéntica redacción que la actual, en el artículo 75.5 de la Ley de Arrendamiento Rústicos de 1980.

En el contrato de arrendamiento rústico el arrendador cede la finca o fincas para que el arrendatario obtenga de ellas su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. El arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un dili-

gente padre de familia (art. 1522.2º C.c.), el usarla sin esta diligencia produciría daños en ella.

Son dos los requisitos que se precisan para la aplicación de esta causa de resolución, que el daño sea grave y que se deba a dolo o negligencia manifiesta.

En cuanto al primer requisito, el daño causado ha de ser grave, esto es, que la finca pierda gran parte de su productividad.

Respecto al segundo de los requisitos, la intervención del arrendatario en la producción del daño ha tenido que ser debida a dolo o negligencia manifiesta.

Dolo significa malicia, mala intención, y se define como la acción u omisión que, con conciencia y voluntad de producir un resultado antijurídico, impide el cumplimiento normal de la obligación.

La negligencia o culpa consiste en la acción u omisión voluntaria, pero realizada sin malicia, que impide el cumplimiento normal de una obligación; el Código civil la define en su artículo 1104 como "la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia". La culpabilidad, en materia de arrendamientos rústicos, es definida por la jurisprudencia como la consciente omisión de la diligencia media exigible al cultivador (STS 30-12-1980). Por su parte, el Código civil en su artículo 1563 establece una presunción *iuris tantum* de culpabilidad contra el arrendatario, al disponer que el arrendatario es el responsable del deterioro o pérdida que tenga la finca arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

IV. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El artículo 26 de la LAR se refiere a la rescisión del arrendamiento rústico, disponiendo que: "Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley". El legislador ha querido recoger bajo la categoría de la rescisión el incumplimiento de las obligaciones de satisfacer gastos de conservación y mejoras, tanto por parte del arrendador como del arrendatario. Sin embargo, no se trata de supuestos de rescisión, sino de resolución. No son supuestos de rescisión aunque el texto del artículo 26 hable de rescisión, porque cuando éste se remite a los artículos 18 a 20, el artículo 18.2º habla de resolver el contrato. Además, la rescisión es un procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado que ocasiona un perjuicio económico a alguno de los contratantes o de sus acreedores. La acción de rescisión es subsidiaria, no pudiéndose ejercitar sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (art. 1294 C.c.). Esta característica de la subsidiariedad es la que excluye que los

casos de incumplimiento de las obligaciones de satisfacer gastos de conservación y mejora sean de rescisión, ya que como establece el artículo 18.2º, si el arrendador no realiza las obras y reparaciones necesarias a fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Como podemos observar, el arrendatario no puede ejercitar la acción rescisoria porque le quedan recursos legales para obtener la reparación de su perjuicio, precisamente entre las opciones que tiene, al incumplir el arrendador su obligación de realizar las obras y reparaciones a las que está obligado según el artículo 18.1º, se encuentra la de compelerle judicialmente a ello o la de resolver el contrato; y, concretamente, el artículo 1124 C.c., para el caso de obligaciones recíprocas, dispone que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitas en ellas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, pudiendo escoger el perjudicado entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación. Por tanto, no estamos ante supuestos de rescisión sino de resolución.

Conforme a los artículos 18, 19 y 20, artículos a los que se remite el artículo 26 LAR, tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a una serie de gastos.

El arrendador está obligado al pago de los siguientes gastos:

1. Los de realización de las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato (art. 18.1 LAR). En esta caso, si, requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo (art. 18.2 LAR).

2. Para las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada (art. 19.1 LAR).

3. Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización (art. 19.2 LAR).

Por su parte, el arrendatario está obligado a efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de

su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa (art. 20.1 LAR). Tales mejoras incumben al arrendatario por su carácter de empresario agrícola en el desempeño normal de su actividad. El empresario agrícola es la persona, física o jurídica, que ejerce la actividad agraria organizando los bienes y derechos que integran la empresa y asumiendo los riesgos derivados de dicha actividad²³. Por lo tanto, el arrendatario está obligado a realizar las mejoras que aumenten la producción y calidad de los productos agrícolas, ganaderos o forestales.

El incumplimiento por el arrendador o por el arrendatario de su obligación de satisfacer los gastos a que respectivamente están obligados faculta a la otra parte para resolver el contrato.

²³ Sobre la empresa agraria ver: MILLÁN SALAS, F.: *Instituciones sucesorias en el Código civil que conservan íntegra una explotación agrícola*, Jaén, 1999.

EL ARBITRAJE EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

JOSÉ IGNACIO MÚZQUIZ VICENTE ARCHE

Abogado

Profesor de Derecho Agrario de la Universidad Politécnica de Madrid

SUMARIO: I.- Introducción. II.- Antecedentes. III.- Concepto y Características. IV.- Disponibilidad del Arbitraje y Arrendamientos Rústicos. V.- El Convenio Arbitral y sus efectos. VI.- Los Árbitros. VII.- El Laudo Arbitral. VIII.- La ejecución forzosa del Laudo. IX.- Otros sistemas de Arbitraje Agrario en diferentes países.

I. INTRODUCCIÓN.

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE 27-11-2003), en su artículo 34, que es el último y que se encuentra dentro del Capítulo X, trata de las normas procesales y establece expresamente que las partes pueden someterse al arbitraje, en los términos previstos en la legislación sobre arbitraje. Este artículo hace referencia al arbitraje "en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia". Paralelamente también ha sido aprobada la nueva Ley 60/2003, de 23 de diciembre (BOE 26-12-2003). Ello nos da la oportunidad de hacer un estudio de las posibilidades del arbitraje en los arrendamientos rústicos. Esta opción de sometimiento al arbitraje general, no al establecido en la anterior Ley 83/1980, de Arrendamientos Rústicos de las Juntas Arbitrales, que entendemos que no eran propiamente arbitrajes, sino un modo de conciliación o avenencia espaciales de esta ley y exclusivo para determinados conflictos surgidos en la relación arrendaticia.

II. ANTECEDENTES.

Podemos resaltar como antecedentes de esta figura, aunque ya adelantamos que no se trata de figuras propiamente arbitrales, a los Jurados Mixtos de la Propiedad Rústica del Decreto de 7 de mayo de 1931 o las Juntas Arbitrales de la

Ley 83/1980. Los primeros tuvieron escasa trascendencia dadas las circunstancias históricas.

Las Juntas Arbitrales tratadas en los artículos 121 y 122, así como en la disposición transitoria segunda de la citada Ley, son Órganos administrativos especializados en conciliación y resolución previa de cuestiones litigiosas en materia de arrendamientos rústicos. Bien es cierto que existen dos niveles de exigencia en cuanto a la obligatoriedad o potestad del sometimiento a dichas conciliaciones. Así, el artículo 121.3 establecía una serie de cuestiones en que las Juntas Arbitrales podían intentar la avenencia, mientras que el apartado 4 del mismo artículo establecía como preceptivas, con carácter previo y ejecutivo otra serie de cuestiones. Pero curiosamente y a pesar de su carácter ejecutivo, no cierran la posibilidad de acudir a los Tribunales de Justicia.

“Sin embargo –como señala Gil-Robles– esas resoluciones administrativas ni son firmes, sin perjuicio de su ejecutividad (ni recurribles en vía administrativa, primero, y, posteriormente en vía contencioso-administrativa) ya que el apartado que estamos comentando admite expresamente la posibilidad de recurrir ante los Tribunales pero precisando que de acuerdo con el apartado 2, es decir, planteando la cuestión en vía civil ante el Juzgado correspondiente”¹.

La sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de Diciembre de 1983 concedió amparo a una persona a quien la Audiencia Provincial de Guadalajara había suspendido la tramitación de un proceso, aplazando la decisión sobre el fondo, en tanto no acreditara haber llevado a efecto, ante la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos, el intento de avenencia exigido por el art. 121 de la Ley de 31 de Diciembre de 1980, posibilidad que estaba fuera del alcance de la actora por no haberse constituido las citadas Juntas Arbitrales.

Por otro lado, también el Tribunal Constitucional recuerda la doctrina señalada en su Sentencia 24/1981, de 14 de Julio, que el derecho a la Jurisdicción no debe ser algo desligado del tiempo en que debe prestarse la tutela judicial, sino que ha de ser comprendido en el sentido de que ésta se otorgue dentro de los razonables términos temporales en que las personas la reclamen en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos. Concluye afirmando que es obligación ineludible de la Administración el proceder a la constitución de las Juntas mencionadas y ante la actitud omisiva de aquella ha de considerarse inexigible el intento de conciliación ante una Junta Arbitral que no existe, pues la inactividad de la Administración no es base suficiente para que el Poder Judicial deje sin protección los derechos de los ciudadanos. Otra solución equivaldría a generar una dilación indebida del proceso, contraria al art. 24.1 de la Constitución.

Por otra parte, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en Sentencia de 30 de Enero de 1986 ha recogido la doctrina anterior, al manifestar que no cabía denegar la suspensión del juicio en tanto no se intentara la avenencia, por cuanto ésta

¹ JOSE M^a GIL-ROBLES; *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid pag.232.

constituía un trámite de imposible cumplimiento, ante la inexistencia de la Junta Arbitral prevista en el artículo 121 de la Ley de 1980. No puede pretenderse el cumplimiento de una norma que exige un desarrollo material, la constitución de un órgano por la Administración, que no se ha realizado, por lo que no nos hallamos ante una norma jurídica en sentido estricto, sino ante una mera ordenación necesitada de desarrollo práctico y no de interpretación judicial.

Ahora, la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos suprime, en su disposición derogatoria única, las Órdenes de 8 de octubre de 1982, una sobre constitución transitoria de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos, y la otra sobre funcionamiento de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos. Planteamiento lógico, si se plantea, como veremos, la posibilidad de acudir al arbitraje, en caso de controversia o conflicto.

Dentro del ámbito agrario, aunque no referente a los arrendamientos rústicos, se encuentra la Ley 2/2000, de 7 de enero, reguladora de los contratos tipo de productos agroalimentarios, cuyo artículo 10 regula las controversias entre las partes suscribientes de los contratos ajustados al contrato tipo, que tendrán preceptivamente que solicitar de la “comisión de seguimiento” una solución a las diferencias que surjan en la interpretación o ejecución de los contratos tipo agroalimentarios o en las cláusulas de penalización que en ellos se incluyan.

En caso de que por la comisión de seguimiento, en el plazo máximo de un mes, prorrogable por igual período, a partir de la notificación del conflicto por alguna de las partes, no proponga una solución a éstas para su aceptación o en el caso de que por la comisión de seguimiento no se lograra una solución al conflicto en el plazo señalado, o en el de discrepancia con la solución propuesta, las partes podrán recurrir al arbitraje, según viene establecido por el Real Decreto 686/2000, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2000, de 7 de enero, reguladora de los contratos tipo de productos agroalimentarios.

Aunque esta normativa se remite al arbitraje de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje, ante su derogación deberá entenderse realizada la remisión a la que la sustituye, la actual Ley de Arbitraje, objeto también de estudio en este trabajo.

Encontramos diferencias con lo señalado por De la Cuesta Sáenz² cuando afirma que «una ley poco conocida y poco y mal aplicada, como la Ley 19/1982 de 26 de mayo sobre Contratación de Productos Agrarios, y su Reglamento promulgado por RD 2707/83 de 7 de septiembre, tiene en su art.12 (arts.28 1 31 del Reglamento) una previsión Semejante relativa a los Acuerdos Interprofesionales y Acuerdos Colectivos, en los que las partes, y ahora incluso quienes no sean parte si el Acuerdo Interprofesional se extiende, “podrán recurrir al MAPA para su arbitraje”», ya que esa es una opción o posibilidad que se otorga a las partes, mientras

² J. M^a. DE LA CUESTA SAENZ. “Contractualidad del Arbitraje (A propósito de la STC 174/1995, de 23 de noviembre)”- *Derecho Privado y Constitución*. 1996. n^o 9. pág. 321.

que en el caso de la actual normativa reguladora de los contratos tipo de productos agroalimentarios dice que "tendrán" que solicitar la mediación de la comisión de seguimiento. La anterior legislación comentada por De La Cuesta planteaba la opción de acudir a la mediación del MAPA, mientras en la posterior legislación se exige el sometimiento a esa mediación, sin perjuicio de poder acudir al arbitraje con posterioridad, una vez resuelta la controversia por la citada comisión sin ser aceptada dicha resolución por las partes.

Existen, además, otros tipos de Juntas Arbitrales actualmente. Así, la Junta Arbitral de Resolución de Conflictos en Materia de Tributos del Estado Cedidos a Comunidades Autónomas, que viene definida de la siguiente manera:

"La Junta Arbitral es un órgano colegiado de deliberación y resolución de los conflictos que se susciten entre la Administración Tributaria del Estado y la de una o varias Comunidades Autónomas, o entre éstas entre sí, con motivo de:

1. La aplicación de los puntos de conexión de los tributos cedidos.
2. La competencia en relación con los procedimientos de gestión, liquidación, recaudación e inspección de los tributos cedidos, de acuerdo con los puntos de conexión aplicables."

El denominado "punto de conexión" es el criterio por el cual la norma atribuye el rendimiento o la competencia exactora de un determinado tributo cedido a una Comunidad Autónoma en particular.

También existen otras formas de Juntas Arbitrales, como son las Juntas Arbitrales del Real Decreto 636/1993, de 17 de diciembre, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo. Dichas Juntas se crean en base a lo establecido en el artículo 51 de la Constitución Española que declara la obligación de los poderes públicos de garantizar la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo mediante procedimientos eficaces su salud y sus legítimos intereses.

Los procesos ordinarios son disuasorios para el planteamiento de las reclamaciones de los consumidores, por su coste y su falta de agilidad y flexibilidad. Además, en la gran mayoría de los casos son de una cuantía económica demasiado pequeña para que compense afrontar los gastos judiciales. Por eso, la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, de 1984, prevé, en su artículo 31, un arbitraje especial y específico para la resolución de los litigios de consumo.

El Real Decreto 636/1993, de 3 de mayo, por el que se regula el sistema arbitral de consumo, establece que los órganos que administrarán el arbitraje se integrarán por representantes de las organizaciones de consumidores, de los sectores interesados y de las Administraciones Públicas competentes.

Este sistema arbitral especial solo es aplicable a los conflictos que surjan entre empresarios y profesionales, incluidas las Administraciones, en caso de que actúen como suministradoras de bienes y servicios, y los consumidores y usuarios, entendiendo por tales a quienes adquieran, utilicen o disfruten bienes, productos, servicios, actividades o funciones, para satisfacer necesidades de índole personal o familiar, es decir, a los destinatarios finales. Por tanto, quedan fuera de esta pro-

tección quienes no lo sean y utilicen los bienes y servicios en procesos de producción, comercialización.

Los consumidores o usuarios presentarán la solicitud de arbitraje ante la Junta Arbitral de Consumo, personalmente o a través de asociaciones, que actúan en su nombre.

Los artículos 6 a 8 del Real Decreto 636/1993 establecen la posibilidad de que los empresarios o profesionales se sometan al sistema arbitral de consumo respecto a conflictos que se puedan producir en el futuro, en cuyo caso, el convenio arbitral se formaliza con la mera solicitud del consumidor.

Por su parte, el artículo 9 del Real Decreto 636/1993 establece que, en caso de que no exista ese sometimiento previo, se notificará la solicitud del consumidor al empresario o profesional, quien si la acepta, estará sometido al procedimiento. Cabe, en cualquier caso, pactar un convenio de sometimiento a arbitraje propiamente dicho.

Otras de las leyes recientes, la Ley 30/1995, de 8 de noviembre de Ordenación y Supervisión del Seguro Privado, en su artículo 61 menciona el arbitraje especial de consumo, así como la posibilidad de acudir al arbitraje ordinario en materia de seguros.

También existen las Juntas Arbitrales de Transporte, ya que el párrafo. 1º art. 38,2 ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), establece que: "Siempre que la cuantía de la controversia no exceda de 500.000 pesetas, las partes someterán al arbitraje de las Juntas cualquier conflicto que surja enervación con el cumplimiento del contrato, salvo pacto expreso en contrario". Bien es cierto que el Tribunal Constitucional en sentencia del Pleno, de 23-11-1995 ha establecido la inconstitucionalidad, en parte, de ese artículo 38.2 señalando que "la inconstitucionalidad del citado precepto de la LOTT conlleva como consecuencia necesaria para que se mantenga el contenido y alcance del arbitraje constitucionalmente correcto previsto en el pfo. 2º art. 38,2, que se suprima de ese párrafo la referencia que en el se hace de "las controversias cuya cuantía exceda de 500.000 pta.". De esta forma todas las partes contratantes podrán pactar el sometimiento al arbitraje allí previsto cualquiera que sea la cuantía de la controversia."

Aunque recientemente se ha promulgado la Ley 29/2003, de 8 de octubre, sobre mejora de las condiciones de competencia y seguridad en el mercado de transporte por carretera, por la que se modifica parcialmente la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, que modifica el artículo 38.1 párrafo 3º que, en su nueva redacción, dice: "Se presumirá que existe el referido acuerdo de sometimiento al arbitraje de las Juntas siempre que la cuantía de la controversia no exceda de 6.000 euros y ninguna de las partes intervinientes en el contrato hubiera manifestado expresamente a la otra su voluntad en contra antes del momento en que se inicie o debiera haberse iniciado la realización del servicio o actividad contratado".

También existe la Junta Arbitral del Deporte Extremeño, creada por Ley 2/

1995, de 6 de abril y desarrollada por el Decreto 170/1995, de 17 de octubre, por el que se regula la Junta Arbitral del Deporte.

No podemos olvidar la materia de Propiedad Intelectual, regulada por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia, donde su actual artículo 158, anteriormente el 153, crea un órgano colegiado de ámbito nacional, denominado Comisión Mediadora y Arbitral de la Propiedad Intelectual, cuyo fin es la negociación para el caso de que no llegue a celebrarse un contrato para la autorización de la distribución por cable de una emisión de radiodifusión, por falta de acuerdo entre los titulares de los derechos de propiedad intelectual y las empresas de distribución por cable, previo sometimiento de las partes.

La Comisión actuará en su función de arbitraje:

- Dando solución, previo sometimiento de las partes, a los conflictos que puedan producirse entre las entidades de gestión y las asociaciones de usuarios de su repertorio o entre aquéllas y las entidades de radiodifusión. El sometimiento de las partes a la Comisión será voluntario y deberá constar expresamente por escrito.
- Fijando una cantidad sustitutoria de las tarifas generales, a solicitud de una asociación de usuarios o de una entidad de radiodifusión, siempre que éstas se sometan a la competencia de la Comisión.

La decisión de la Comisión tendrá carácter vinculante y ejecutivo para las partes, sin perjuicio de las acciones que puedan ejercitarse ante la jurisdicción competente. Pero planteada la controversia y sometida a decisión arbitral ante la Comisión impedirá a los Jueces y Tribunales conocer de la misma, hasta tanto haya sido dictada la resolución y siempre que la parte interesada lo invoque mediante excepción.

III. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS.

Recientemente se ha aprobado una nueva Ley de Arbitraje en España, la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, que sigue la Ley Modelo elaborada por la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional y, por tanto, con un criterio mucho más internacional, así como la Recomendación 12/1986 del Comité de Ministros del Consejo de Europa, referente a ciertas medidas tendentes a prevenir y reducir la sobrecarga de trabajo de los Tribunales, que postula que los Gobiernos adopten las disposiciones adecuadas para que "en los casos que se presten a ello, el arbitraje pueda constituir una alternativa más accesible y más eficaz a la acción judicial."

Esta institución jurídica es válida, no sólo para resolver los litigios que se planteen en el marco de complejas relaciones mercantiles, incluso internacionales,

sino también para relaciones jurídico-civiles, mediante el juego de la autonomía de la voluntad de las partes.

Con ello se facilita un sistema sencillo y, en principio, económico para la eliminación o resolución de conflictos. Las ventajas que se suelen destacar de este sistema de solución de conflictos son:

1ª. La disposición absoluta de las partes del proceso, al poder designar de mutuo acuerdo al árbitro o árbitros.

2ª. Celeridad: A diferencia de la lentitud que existe en los procesos judiciales condicionado por los múltiples trámites y el alto número de asuntos que se someten a la jurisdicción civil, el arbitraje es incomparablemente menos dilatado, con plazo de resolución en seis meses, salvo excepciones que permiten una prórroga de hasta dos meses más.

3ª. Economía en los gastos del proceso: Al tener el laudo un carácter definitivo y ser inapelable evita a las partes un gran número de gastos de representación y defensa en las diferentes instancias jurisdiccionales; además, se puede comparecer en el procedimiento por derecho propio o hacerse representar, sin tener que ostentar las partes la condición de abogado. Algunos discrepan de este criterio, pues consideran excesivos los gastos por el pago de los derechos de arbitraje y del procedimiento. Pero esto, que es cierto, queda desvirtuado, al menos en parte, ante la creación o mejor restablecimiento de las tasas judiciales.

4ª. Confidencialidad: El arbitraje es una opción para evitar la publicidad de los debates que en parte se manifiestan en la jurisdicción estatal, donde las vistas de los juicios son públicas.

Podemos definir esta institución diciendo que, mediante el uso de la misma, las personas, tanto las naturales como las jurídicas que así lo hayan convenido, bien con anterioridad o bien con posterioridad a que surjan las cuestiones litigiosas, pueden someterlas a la decisión de uno o varios árbitros, siempre que cuestiones planteadas sean disponibles.

El Tribunal Constitucional, en su sentencia del Pleno, de 23-11-1995, define el Arbitraje diciendo que: "Es, por tanto, el arbitraje un medio para la solución de conflictos basado en la autonomía de la voluntad de las partes, como declaramos en nuestra STC 43/88, y supone una renuncia a la jurisdicción estatal por la del árbitro o árbitros. En ese sentido, tal y como ya hemos reiterado en varias ocasiones, el arbitraje se considera "un equivalente jurisdiccional", mediante el cual las partes pueden obtener los mismos objetivos que con la jurisdicción civil (esto es, la obtención de una decisión que ponga fin al conflicto con todos los efectos de la cosa juzgada)" (SSTC 15/89 f. j. 9º, y 62/91, f. j. 5º).

IV. DISPONIBILIDAD DEL ARBITRAJE Y ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

Como dice Hinojosa Segovia³ “una de las diferencias apreciables entre la Ley de Arbitraje (actual) y la Ley de Arbitraje de 1988 es que en aquella no se detallan como en esta las materias excluidas del arbitraje (vid. Art. 2.1 LA 1988”.

Efectivamente, la exposición de motivos de la nueva Ley de Arbitraje establece que en su “artículo 2 regula las materias objeto de arbitraje sobre la base del criterio de la libre disposición, como hacía la Ley 36/1988. Sin embargo, se reputa innecesario que esta ley contenga ningún elenco, siquiera ejemplificativo, de materias que no son de libre disposición. Basta con establecer que la arbitrabilidad de una controversia coincide con la disponibilidad de su objeto para las partes. En principio, son cuestiones arbitrables las cuestiones disponibles. Es concebible que por razones de política jurídica haya o pueda haber cuestiones que sean disponibles para las partes y respecto de las que se quiera excluir o limitar su carácter arbitrable. Pero ello excede del ámbito de una regulación general del arbitraje y puede ser objeto, en su caso, de disposiciones específicas en otros textos legales.”

La citada exposición nos hace plantearnos en que casos no cabe el arbitraje. A nuestro entender, no podrán ser objeto de arbitraje:

- Las cuestiones sobre las que haya recaído resolución judicial firme y definitiva, salvo los aspectos derivados de su ejecución.
- Las materias sobre las que las partes no tengan poder de disposición.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la ley española los arbitrajes laborales.

Estamos de acuerdo con Chillón Medina y Merino Merchán⁴ cuando mantienen que “Sólo son arbitrables aquellas materias que están en disposición de las partes, lo que excluye las normas imperativas o los ámbitos especialmente excluidos del arbitraje. Pero no evita la carga suplementaria de tener que proceder a una interpretación fiel al principio de la equivalencia entre disponibilidad y arbitrabilidad que – esperémoslo – sea asumida sin contratiempo por los tribunales” y continúan diciendo “Eliminar las listas ejemplificativas es sin duda mejor técnica aunque no excluya la labor de tener que determinar en cada caso qué se entiende por disponibilidad de las partes, porque si fácil y cómoda es la fórmula consagrada ahora, no es menos cierto que será necesario abordar convenientemente los límites de la equivalencia entre arbitrariedad y disponibilidad y aquellas otras cuestiones que pudieran haber quedado irresueltas, entre ellas las cuestiones conexas, las materias indisolublemente unidas a otras que son por su propia naturaleza inarbitrables”.

Excluyendo, por tanto, los casos de inarbitrabilidad, los demás conflictos en materia de arrendamientos rústicos pueden someterse al arbitraje.

³ R. HINOJOSA SEGOVIA; “La nueva Ley de Arbitraje”, *Economist & Jurist*; 2004, n° 78 pág 23.

⁴ J. M^o. CHILLÓN MEDINA y J. F. MERINO MERCHÁN; “Valoración crítica de la nueva Ley de Arbitraje”, *La Ley*; 2004, n° 5945 pp 2 y 3.

Creemos que incluso la terminación del contrato es disponible. Desde luego entendemos indiscutible que aquellos conflictos que puedan surgir entre arrendador y arrendatario en cuanto a la duración del contrato o la terminación del mismo, son susceptibles de ser resueltos mediante al arbitraje. Así mismo, lo que respecta a los gastos y mejoras establecidos en los artículos 17 a 21, ambos inclusive de la tantas veces citada LAR. Bien es cierto que parece que el legislador ha establecido una remisión expresa a los tribunales en el artículo 18.2. al establecer que el arrendatario podrá compeler judicialmente al arrendador para que realice las obras y reparaciones necesarias de conservación. Entendemos que esta remisión expresa al procedimiento judicial impide someter estas diferencias al arbitraje. Sin embargo, consideramos que las demás controversias que puedan surgir con ocasión de la aplicación de los demás gastos, reparaciones y mejoras son susceptibles de arbitraje. Incluso en los casos de rescisión establecidos en el artículo 26 de la Ley.

También entendemos que son susceptibles de sometimiento al arbitraje las diferentes formas de terminación del contrato, así como la resolución del contrato a instancia del arrendador, en aplicación de las causas contenidas en el artículo 25 de la LAR. Consideramos que cualquier disputa o conflicto que se produzca entre arrendador y arrendatario puede ser sometido a arbitraje y, consecuentemente la falta de pago y, sobre todo, las cantidades asimiladas a la renta, pueden ser sometidas a arbitraje. En el caso de las cantidades asimiladas podrá ocurrir, como a menudo sucede, que algunas de ellas no sean consideradas por el arrendatario como susceptibles de ser repercutidas o de corresponderle, mientras el arrendador considera lo contrario. Pero también la renta propiamente dicha, su impago, supone el incumplimiento del contrato y el establecimiento de que dicho incumplimiento se ha producido corresponderá a los tribunales o a los árbitros.

Lo mismo se puede predicar del incumplimiento grave de la obligación de mejora o transformación de la finca que correspondiesen al arrendatario. O la no explotación, al menos parcial y en las condiciones establecidas. También la cesión o subarriendo con incumplimiento de los requisitos legales.

Por lo que se refiere a la aparición sobrevenida de alguna de las causas del artículo 7.1 de la LAR, no vemos inconveniente en que se plantee la existencia o no de alguna de las causas citadas. Así mismo, puede ser causa de resolución y por tanto de sometimiento al arbitraje los daños causados a la finca con dolo o negligencia manifiesta. Es perfectamente posible que el arrendador considere que el arrendatario ha causado los daños y que estos se han producido con dolo o negligencia manifiesta y oponerse el arrendatario. El arrendador o los árbitros pueden dilucidar, con la misma capacidad que el juez, si el daño se ha producido con las circunstancias que dan lugar a la resolución del contrato de arrendamiento rústico o no.

Como señala Millán Salas⁵ «Nos dice la L.M.E.A. que “asimismo, constituyen

⁵ FRANCISCO MILLAN SALAS, “La atribución preferente de la explotación agrícola en la liquidación de la sociedad de gananciales”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*; 2001, n° 2. pág. 367.

elementos de la explotación todos los derechos y obligaciones que puedan corresponder a su titular y se hallen afectos a la explotación". En cuanto a los derechos se comprenden las denominaciones de origen, primas, derechos de producción según el producto de que se trate dependiendo de las distintas OCM, el derecho de opción de compra que, por ejemplo, según la Disposición Adicional 7ª de la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito de 29 de julio de 1988, tiene el usuario de adquirir los bienes objeto de la cesión y que están afectados a su explotación agrícola al termino del contrato de arrendamiento financiero. También se incluirían los derechos de crédito que el titular de la explotación tenga y se hallen afectados a la explotación». Los citados derechos o algunos de los mismos pueden ser objeto de controversia entre arrendador y arrendatario que pueden ser resueltos mediante arbitraje.

Por lo que a la aparcería se refiere, consideramos que, del mismo modo, todas las controversias que se susciten en esa relación, podrán someterse a arbitraje.

V. EL CONVENIO ARBITRAL Y SUS EFECTOS.

El convenio arbitral deberá expresar la voluntad inequívoca de las partes de someter la solución de todas las cuestiones litigiosas o de algunas de estas cuestiones, surgidas o que puedan surgir de relaciones jurídicas determinadas, sean o no contractuales, a la decisión de uno o más árbitros, así como expresar la obligación de cumplir tal decisión.

El convenio arbitral deberá formalizarse por escrito y podrá concertarse como cláusula incorporada a un contrato de arrendamiento rústico o por acuerdo independiente del mismo. Es decir que el convenio puede estar incorporado al contrato (lo más usual) o acordarse de forma autónoma, con anterioridad o posterioridad incluso al surgimiento del conflicto. Este último caso es poco usual, ya que, el que ha incumplido el contrato, suele preferir acudir a los Tribunales por lo dilatado de la resolución en esa instancia.

Es de señalar que la nulidad de un contrato no llevará consigo de modo necesario la del convenio arbitral accesorio y que el contenido del convenio arbitral podrá extenderse a la designación de los árbitros y a la determinación de las reglas de procedimiento, que es nuestra recomendación.

Será nulo el convenio arbitral que coloque a una de las partes en cualquier situación de privilegio con respecto a la designación de los árbitros.

Las partes podrán también encomendar la administración del arbitraje y la designación de los árbitros, de acuerdo con su reglamento, a:

- Corporaciones de Derecho público que puedan desempeñar funciones arbitrales, según sus normas reguladoras.
- Asociaciones y entidades sin ánimo de lucro en cuyos estatutos se prevean funciones arbitrales.

Se ha creado ya la Asociación de Arbitraje Agrario a tal fin, no solamente para los conflictos que puedan surgir en el ámbito de los arrendamientos rústicos, sino para cualquier controversia que pueda suscitarse en el ámbito agrario, donde los especialistas en Derecho Agrario que se espera formen parte como árbitros de la referida asociación, puedan resolver, con pleno conocimiento técnico, las diferentes disputas que puedan producirse en este tipo de cuestiones, a las que se sometan las partes implicadas.

Las corporación o asociación quedarán obligadas, desde su aceptación, a la administración del arbitraje, tal y como viene establecido en la norma objeto de estudio.

Si las partes no se pusieren de acuerdo con la designación de los árbitros, se procederá a instancia de cualquiera de los interesados a la formalización judicial de arbitraje. Si procede la designación de árbitros por el tribunal, éste confeccionará una lista con tres nombres por cada árbitro que deba ser nombrado. Al confeccionar dicha lista el tribunal tendrá en cuenta los requisitos establecidos por las partes para ser árbitro y tomará las medidas necesarias para garantizar su independencia e imparcialidad. En el supuesto de que proceda designar un solo árbitro o un tercer árbitro, el tribunal tendrá también en cuenta la conveniencia de nombrar un árbitro de nacionalidad distinta a la de las partes y, en su caso, a la de los árbitros ya designados, a la vista de las circunstancias concurrentes. A continuación, se procederá al nombramiento de los árbitros mediante sorteo. El Juez únicamente podrá rechazar la formalización judicial del arbitraje, cuando considere por los documentos aportados que no consta de manera inequívoca la voluntad de las partes de someterse al arbitraje.

En nuestra opinión, es mucho más interesante la remisión a las Cámaras de Arbitraje que, en su seno, suelen tener las citadas Corporaciones y Asociaciones, ya que se evita todo este procedimiento judicial y, por tanto, el retraso e incidencias que se plantean con ese sistema de nombramiento.

Al efecto, y por lo que se refiere al arbitraje agrario, proponemos la siguiente cláusula de sometimiento a arbitraje y que, además, lo somete a las reglas de la Asociación de Arbitraje Agrario:

Las partes intervinientes con renuncia expresa de su fuero propio y del que pudiera corresponderlas, en cuantas ocasiones o litigios se susciten, con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato, se someten para su resolución a arbitraje, de la Cámara de Arbitraje de la Asociación de Arbitraje Agrario, que tendrá lugar de acuerdo con su reglamento y estatutos. Comprometiéndose al cumplimiento de la decisión que recaiga en el mismo.

En el caso de que por cualquier motivo legal no pudiera acudir al arbitraje, las partes se someten expresamente, con renuncia del fuero que pudiese corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de ...

El convenio arbitral obliga a las partes a estar y pasar por lo estipulado e impedirá a los tribunales conocer de las cuestiones litigiosas sometidas a arbitraje en el convenio, siempre que una parte lo invoque. Las partes podrán renunciar por convenio al arbitraje pactado, quedando expedita la vía judicial.

VI. LOS ÁRBITROS.

Pueden ser árbitros las personas naturales que se hallen, desde su aceptación, en el pleno ejercicio de sus derechos civiles. Cuando la cuestión litigiosa haya de decidirse con arreglo a Derecho, los árbitros habrán de ser abogados en ejercicio. Téngase en cuenta que la actual norma, a diferencia de lo que hacía la anterior, establece el arbitraje de derecho como el que se deberá de realizar, en caso de que las partes no hayan establecido que sea el de equidad el elegido.

Esta norma general no es de aplicación para el caso de las asociaciones o Corporaciones de Derecho Público, ya que no rige el sometimiento al arbitraje de derecho, sino que se realizará según las reglas establecidas por las propias asociaciones o corporaciones. Lo que permite una importante libertad a las asociaciones y corporaciones, que podrán establecer sus normas de elección de uno u otro tipos de arbitrajes.

No podrán actuar como árbitros quienes tengan con las partes o con la controversia que se les somete, alguna de las relaciones que establecen la posibilidad de abstención y recusación de un Juez.

El número de árbitros, que será siempre impar, y las reglas para el nombramiento del Presidente del Colegio arbitral, en el caso de ser varios, se fijarán por las partes de común acuerdo. A la falta de acuerdo los árbitros serán tres y el Presidente del Colegio arbitral será elegido por mayoría por los propios árbitros. Si éstos no llegaren a un acuerdo ejercerá como Presidente el árbitro de mayor edad. Cuando la administración del arbitraje se haya encomendado a una corporación o asociación la designación de Presidente se hará de acuerdo con su reglamento. De nuevo aquí se produce la ventaja de la libertad de elección en el seno de las asociaciones y corporaciones.

Salvo que las partes hayan dispuesto otra cosa, cada árbitro, dentro del plazo de 15 días a contar desde el siguiente a la comunicación del nombramiento, deberá comunicar su aceptación a quien lo designó. Si en el plazo establecido no comunicara la aceptación, se entenderá que no acepta su nombramiento.

La aceptación obliga a los árbitros y, en su caso, a la corporación o asociación, a cumplir fielmente su encargo, incurriendo, si no lo hicieren, en responsabilidad

por los daños y perjuicios que causaren por dolo o culpa.

Los árbitros podrán ser recusados por las mismas causas que los Jueces. Las personas designadas árbitros están obligadas a poner de manifiesto las circunstancias que puedan determinar su recusación tan pronto como las conozcan.

Como ya se ha indicado, los árbitros decidirán la cuestión litigiosa con sujeción a Derecho, (con sujeción a las normas correspondientes) o en equidad, (según su saber y entender), a elección de las partes. En el caso de que las partes no hayan optado expresamente por el arbitraje de equidad, los árbitros resolverán en Derecho, salvo que hayan encomendado la administración del arbitraje a una corporación o asociación, en cuyo caso se estará a lo que resulte de su reglamento.

El procedimiento arbitral se ajustará en todo caso a los principios esenciales de audiencia, contradicción e igualdad entre las partes, así como el de confidencialidad.

El desarrollo del procedimiento arbitral se regirá por la voluntad de las partes o por las normas establecidas por la corporación o asociación a la que se haya encomendado la administración del arbitraje y, en su defecto, por acuerdo de los árbitros. Las partes podrán actuar por sí mismas o valerse de abogado en ejercicio. El procedimiento arbitral comienza cuando los árbitros hayan notificado a las partes por escrito la aceptación del arbitraje.

La inactividad de las partes no impedirá que se dicte el laudo ni le privará de eficacia. Es decir, como hemos visto, si existe un convenio por el que las controversias se someterán a arbitraje, la incomparecencia u oposición de una o más partes a nombrar árbitro, a comparecer y someterse a arbitraje o a realizar las actividades necesarias del procedimiento no impide el nombramiento de árbitros ni que el laudo deje de dictarse y ejecutarse.

Esta nueva norma de arbitraje otorga gran libertad a las partes para el establecimiento de las reglas del procedimiento. Así, salvo lo acordado en el convenio arbitral o lo que dispongan los reglamentos arbitrales o las partes, los árbitros decidirán el lugar donde se desarrollará la actuación arbitral, así como el lugar en el que deban realizar cualquier actuación concreta y lo notificarán a las partes.

También otorga esa libertad al establecer que, salvo acuerdo de las partes, los árbitros determinarán el idioma o idiomas en que haya de desarrollarse el procedimiento arbitral y lo notificarán a las partes. No podrán elegir un idioma que ninguna de las partes conozca o que no sea oficial en el lugar en que se desarrollará la actuación arbitral.

Las partes podrán designar un domicilio para recibir notificaciones. En su defecto, se entenderá como domicilio el del propio interesado o, en su caso, el de su representante.

Los árbitros practicarán a instancia de parte, o por propia iniciativa, las pruebas que estimen pertinentes y admisibles en Derecho. A toda práctica de prueba serán citadas y podrán intervenir las partes o sus representantes. Como se puede apreciar del texto de la ley, existe una gran libertad y flexibilidad.

Los árbitros podrán solicitar el auxilio del Juez de Primera instancia del lugar donde se desarrolle el arbitraje, en la forma prevenida en el art. 43 de la citada Ley de Arbitraje, para practicar las pruebas que no puedan efectuar por sí mismos.

VII. EL LAUDO ARBITRAL.

Si las partes no hubieren dispuesto otra cosa, los árbitros deberán dictar su laudo en el plazo de seis meses, contados desde la fecha en que hubieren aceptado la resolución de la controversia. Salvo acuerdo en contrario de las partes, este plazo podrá ser prorrogado por los árbitros, por un plazo no superior a dos meses, mediante decisión motivada. Nótese que el plazo, como ya se había indicado, puede alcanzar como máximo, salvo un acuerdo de las partes hartamente difícil, ocho meses desde la aceptación de su nombramiento por los árbitros. Bien es cierto que, en cualquier momento antes de dictarse el laudo, las partes de común acuerdo, pueden desistir del arbitraje o suspenderlo por un plazo cierto y determinado. Cabe la opción del laudo parcial establecida por el legislador. Este laudo parcial puede referirse a una parte del fondo de la cuestión planteada o a otras, tales como cuestiones de competencia o medidas cautelares. Con ello se pretende agilizar y flexibilizar el procedimiento.

Transcurrido el plazo sin que se hubiere dictado el laudo, quedará sin efecto el convenio arbitral y abierta la vía judicial para plantear la controversia.

El laudo deberá dictarse por escrito, sin necesidad de que sea protocolizado notarialmente, a diferencia de la Ley de 1988. Expresará al menos las circunstancias personales de los árbitros y de las partes, el lugar en que se dicta, la cuestión sometida a arbitraje, una sucinta relación de las pruebas practicadas, las alegaciones de las partes y la decisión arbitral. El laudo será motivado cuando los árbitros decidan la cuestión litigiosa con sujeción a Derecho.

Como se acaba de decir, todo laudo deberá constar por escrito y ser firmado por los árbitros, quienes podrán expresar su parecer discrepante. Cuando haya más de un árbitro, bastarán las firmas de la mayoría de los miembros del colegio arbitral o sólo la de su presidente, siempre que se manifiesten las razones de la falta de una o más firmas. Posibilidad esta que desbloquea posibles negativas a la firma de alguno de sus miembros que hacían imposible dictar el laudo con la norma anterior.

Los árbitros se pronunciarán en el laudo sobre las costas del arbitraje, que incluirán los honorarios y gastos debidamente justificados de los árbitros, los gastos que origine la protocolización notarial del laudo y su aclaración, los derivados de notificaciones y los que origine la práctica de las pruebas y, en su caso, el coste del servicio prestado por la corporación o asociación que tenga encomendada la administración del arbitraje.

A diferencia de los juicios civiles, el acuerdo de las partes será el que establezca como se deberán satisfacer los gastos y las costas. No cabe duda que la actual

ley es más precisa en cuanto a lo que incluyen las costas y gastos que la precedente. El problema surge en la actual normativa al no indicar como se impondrán las costas, en caso de que no haya acuerdo de las partes. Nada se establece en cuanto a si el criterio es el del vencimiento, como ocurre en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento civil, o si el criterio es el establecido en la anterior normativa de que cada parte asuma las suyas y las comunes por mitad, salvo que los árbitros motivadamente establezcan otro criterio. A pesar del texto del artículo 37.6 de la tantas veces citada Ley de Arbitraje, que parece establecer que los árbitros solo podrán pronunciarse respecto de las costas y gastos por el acuerdo de las partes, no parece posible, ya que a pesar de que no hubiere acuerdo, los árbitros deberán pronunciarse sobre ello.

Dentro de los diez días siguientes a la notificación del laudo cualquiera de las partes podrá pedir a los árbitros que corrijan cualquier error de cálculo, de copia, tipográfico o similar o que aclaren algún concepto oscuro u omisión del laudo. Los árbitros resolverán sobre las solicitudes de corrección de errores y de aclaración en el plazo de 10 días, y sobre la solicitud de complemento en el plazo de 20 días. Cuando el arbitraje sea internacional, los plazos de 10 y 20 días establecidos en los apartados anteriores serán plazos de uno y dos meses, respectivamente.

El laudo arbitral firme produce efectos idénticos a la cosa juzgada, a la sentencia firme. Contra el mismo sólo cabrá el recurso de revisión, conforme a lo establecido en la legislación procesal para las sentencias judiciales firmes. Esta es una de las más importantes ventajas del sistema arbitral, ya que se evitan las diferentes instancias judiciales que, de llegar al Tribunal Supremo, pueden superar los siete años de duración.

El laudo podrá anularse en los siguientes casos:

- Que el convenio arbitral no existe o no es válido.
- Que no ha sido debidamente notificada de la designación de un árbitro o de las actuaciones arbitrales o no ha podido, por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos. Esta última causa fue añadida como enmienda al Proyecto de Ley. Como señala Gómez Jene⁶ “ En este último punto, se observa que el Proyecto de Ley únicamente consideraba como motivos de nulidad apreciables de oficio la arbitrabilidad de la controversia y la hipotética contrariedad del laudo con el orden público. O lo que es lo mismo, el citado Proyecto seguía al pie de la letra el tenor del art. 34.2 de la Ley Modelo de 21 de junio de 1985 (LM o Ley Modelo de UNCITRAL)”
- Que la designación de los árbitros o el procedimiento arbitral no se han ajustado al acuerdo entre las partes, salvo que dicho acuerdo fuera contrario a una norma imperativa de esta Ley, o, a falta de dicho acuerdo, que no se han ajustado a esta ley.

⁶ MIGUEL GÓMEZ JENE, “El arbitraje internacional en la nueva Ley de Arbitraje”, *La Ley*; 2004, n° 5952 pág. 3.

- Que los árbitros han resuelto sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje. La denominada incongruencia.
- Que el laudo es contrario al orden público.

El conocimiento del recurso de anulación corresponderá a la los Juzgados de Primera Instancia y el procedimiento será el verbal. El legislador, en ese afán de flexibilidad y rapidez, ha optado por someter la revisión de los laudos a un tipo de juicio muy simplificado y, consecuentemente, a los juzgados de primera instancia, a diferencia de la anterior legislación que planteaba un procedimiento especial ante la Audiencia Provincial. Si alguna de las partes ha recurrido el laudo, la parte a quien interese podrá solicitar del Juez de Primera Instancia que fuere competente la ejecución provisional del mismo.

VIII. LA EJECUCIÓN FORZOSA DEL LAUDO.

Deberemos entender que el arbitraje como "equivalente jurisdiccional", como se estableció por el por el Tribunal Constitucional en sentencias entre ellas la del Pleno, de 23-11-1995 cuando dice que "la Sentencia del Tribunal Constitucional 62/91 califica el arbitraje de "equivalente jurisdiccional mediante el cual las partes pueden obtener los mismos objetivos que con la jurisdicción civil (esto es, la obtención de una decisión que ponga fin al conflicto con todos los efectos de la cosa juzgada)". El sentido de esta doctrina constitucional solo puede ser que los árbitros prestan también tutela efectiva de los derechos e intereses legítimos en el sentido del art. 24,1 CE, ya que su actividad desarrollada por el cauce de un procedimiento respetuoso de los principios esenciales de audiencia, contradicción e igualdad entre las partes conduce a la creación de un título ejecutivo con eficacia similar a la sentencia judicial, que abre la ejecución judicial forzosa. El que existan vías judiciales para anular el laudo corrobora que los árbitros prestan auténtica tutela jurisdiccional o, si se prefiere, que los árbitros ejercen una función intrínsecamente jurisdiccional, una jurisdicción privada por concesión de la ley, diciendo definitivamente el derecho con observancia de las garantías esenciales de audiencia, contradicción e igualdad de partes, aunque no por ello será forzoso aplicarles automáticamente toda la doctrina elaborada respecto a la prestación jurisdiccional efectuada por los Jueces y Tribunales del Poder Judicial. En cualquier caso siempre existe un control de las decisiones arbitrales por Tribunales del Poder Judicial para asegurar el recto ejercicio de las funciones de los árbitros; por eso asevera el preámbulo de la Ley de Arbitraje que el convenio arbitral no implica renuncia a la tutela judicial. Por otro lado, la actividad arbitral se ciñe al ámbito declarativo; el uso de la coacción para hacer ejecutar lo que los árbitros han decidido pertenece a los Jueces. En general, los árbitros carecen de todo poder que suponga compulsión, coerción o simple mando sobre los ciudadanos, y han de recabar el auxilio judicial."

Podrá obtenerse su ejecución forzosa, ante el Juez de Primera instancia del lugar en donde se haya dictado, por los trámites establecidos para la ejecución de sentencias firmes con ciertas especialidades.

Se entiende por laudo extranjero el pronunciado fuera del territorio español.

El exequátur de laudos extranjeros se regirá por el Convenio sobre reconocimiento y ejecución de las sentencias arbitrales extranjeras, hecho en Nueva York, el 10 de junio de 1958, sin perjuicio de lo dispuesto en otros convenios internacionales más favorables a su concesión, y se sustanciará según el procedimiento establecido en el ordenamiento procesal civil para el de sentencias dictadas por tribunales extranjeros.

IX. OTROS SISTEMAS DE ARBITRAJE AGRARIO EN DIFERENTES PAISES.

En México, que a nuestro entender es el país que más desarrollado tiene el sistema arbitral agrario, existen diferentes normas que lo regulan⁷.

Estas normas establecen el ámbito de competencia que a la Procuraduría Agraria asignan la Ley de la Procuraduría y su Reglamento Interior. Destacan las facultades para promover y procurar la conciliación de intereses en casos controvertidos entre los sujetos del sector rural actuando dicha Procuraduría como árbitro para ese propósito y así como prestar otros servicios.

Existen en ese país las figuras de los visitadores y abogados agrarios para que, cuando se susciten controversias de carácter agrario, propongan posibles vías de solución al respecto, atendiendo a las disposiciones legales contenidas en los artículos 42 y 45 del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria, que señalan a la conciliación como la vía preferente. En los casos en que dentro del procedimiento conciliatorio no se logre la avenencia de las partes, deberá ofertarse el arbitraje como otra de las vías de solución a los problemas agrarios que afrontan los núcleos de población ejidales o comunales y los sujetos agrarios a que se refiere el artículo 135 de la Ley Agraria y 1º y 2º del Reglamento Interior de la citada institución. Con todo, las partes, sin necesidad del procedimiento conciliatorio previo, pueden acudir directamente al arbitraje de la Procuraduría.

El arbitraje agrario que se aconseja proponer a las partes es una figura jurídica

⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Artículo 27, fracción XIX último párrafo.

- Ley Agraria artículos 135 y 136 fracción XI.

- Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios artículo 18 fracción XIII.

- Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria artículos 5 fracción V, 13 fracción V, 21 fracción V, 30 fracción 41, inciso a), 45 primer párrafo, 46,47,48,49,50,51,51,53 y 54.

novedosa en el campo mexicano, pero de raíces muy antiguas en otras áreas del derecho mexicano, donde se ha usado la figura del arbitraje.

En materia agraria el arbitraje siempre es voluntario y su diseño en el Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria obedece al propósito de que resulte ser un procedimiento ágil, sencillo y eficaz para la solución de controversias entre los sujetos agrarios.

Las características principales del procedimiento arbitral agrario mejicano son las siguientes:

- Voluntariedad, esto es, el acuerdo expreso de las partes contendientes para someter su controversia a la decisión de un árbitro, necesariamente servidor público de la Procuraduría y acatar el laudo que éste dicte.
- Su celeridad, ya que las formalidades legales en la sustanciación del procedimiento son mínimas.

El laudo se deberá presentar ante el Tribunal Agrario competente, para que verifique su legalidad y disponga su homologación. Una vez homologado, traerá aparejada ejecución. La homologación significa la aprobación o consentimiento del laudo por el Tribunal del acuerdo o laudo dictado por el abogado o visitador.

En México, en los otros laudos civiles o mercantiles no se utiliza la homologación y la actuación del juez se limita a ordenar la ejecución del laudo. Sin embargo, como el artículo 54 del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria ordena que el laudo se presente ante el Tribunal Agrario competente para que verifique su legalidad y disponga su homologación, en materia del arbitraje agrario es necesario cumplir con este requisito procesal y sustantivo a la vez, para que el laudo pueda traer aparejada su ejecución.

Un modelo algo diferente fue el argentino. En 1948, con el carácter de órganos jurisdiccionales especiales, se crearon las Cámaras regionales paritarias de conciliación y arbitraje obligatorio, en las diferentes provincias, y una Cámara central. Ello fue por medio de la Ley n° 13.246 del 10 de septiembre de 1948, que encomendó al Poder Ejecutivo a crear este tipo de órganos dentro del Ministerio de Agricultura. Estaban integradas por representantes de los arrendadores, arrendatarios y aparceros, así como por funcionarios de ese Ministerio. La competencia se refiere a toda la problemática de los contratos de arrendamiento y aparcería. Funcionaron durante varios años pero en 1960 fueron declarados inconstitucionales por la Corte Suprema de la Nación.

ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA, CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO. BREVE ESTUDIO DE LA NUEVA LAR*

CARLOS VATTIER FUENZALIDA
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Burgos

SUMARIO: I. Introducción y problemas. II. La supresión de los derechos de adquisición preferente. III La enajenación de la finca arrendada. IV. La cesión del contrato y el subarriendo. V. La circulación de la aparcería.

I. INTRODUCCIÓN Y PROBLEMAS.

Ante todo, quiero agradecer a los organizadores su amable invitación para intervenir en esta importante reunión científica. Es, sin duda, una de las primeras que tiene por objeto el estudio de la reciente Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos (LAR), que carece de efectos retroactivos (disp.tr.1ª) y entrará en vigor a finales del próximo mes de mayo (disp.fin.3ª). Esta larga *vacatio legis* es, pues, una buena ocasión para reflexionar con serenidad sobre las principales y a veces discutibles innovaciones de la nueva LAR, y por eso, no sólo les agradezco la invitación, sino que les felicito por esta iniciativa tan acertada como oportuna.

La enajenación de la finca arrendada, la cesión del contrato, el subarriendo y el retracto para el acceso a la propiedad, constituyen los casos más importantes de la puesta en circulación del arrendamiento que, desde el punto de vista económico, es un segmento particular dentro del mercado de la tierra. Tan importantes son estos supuestos, que su control público ha sido una de las preocupaciones constantes de la legislación especial en esta materia, como ya puso de relieve hace años el Profesor Agustín LUNA SERRANO.

Sin embargo, la nueva LAR ha dado un giro de ciento ochenta grados y ha cambiado por completo de orientación. Una de sus más llamativas innovaciones es que deroga de forma tácita el retracto del arrendatario (disp.der.ún.) y, aunque

* Ponencia presentada a las Jornadas sobre Arrendamientos Rústicos (Valladolid 30 y 31 de enero de 2004).

mantiene la regulación defectuosa sobre la enajenación de la finca –defectuosa por la inútil mención del art. 34 LH– (art. 22), se muestra muy permisiva en lo que concierne a la cesión del contrato y al subarriendo, dado que resultan limitados solamente por el consentimiento del arrendador y por la regla de la totalidad del objeto, la duración y la renta (art. 23).

Es claro que esta nueva disciplina puede desencadenar un serio problema en el mercado de la tierra. En efecto, la corta duración del contrato, la renta libre y algunos derechos del arrendatario, tales como las cuotas de producción (art. 3), la determinación del cultivo (art. 8) o las mejoras útiles y voluntarias (art. 21), pueden provocar un tráfico especulativo de los arrendamientos. Este peligro fue reiteradamente denunciado en la tramitación parlamentaria de la LAR. Pero parece ser un riesgo que la misma ha asumido, pues tal y como dice la EM, esta disciplina se establece “en aras de la libre circulación de la tierra que se estima cada día más conveniente” (IV-5). Para combatirlo sólo se contemplan dos mecanismos, que son, por una parte, la subrogación legal del adquirente de la finca arrendada y, por otra, la regla de la transmisión total en materia de cesión y de subarriendo. En palabras de la EM, “se limita el importe de la renta del subarriendo para evitar que se comercialice con las tierras por intermediarios especulativos” (IV-7), lo que vale también para la cesión y para los demás elementos objetivos del contrato.

En fin, es de esperar que estos mecanismos correctores alcancen los resultados antespeculativos previstos. Pero, a nuestro juicio, ello es dudoso a la vista del amplio margen de libertad reconocido a la autonomía de las partes. Lo que cierra toda posibilidad a una interpretación restrictiva que impida, por ejemplo, la cesión o el subarriendo a cambio de un precio. Y ello puede contribuir a elevar las rentas del arrendamiento, lo mismo que el valor de la tierra y de los productos agrícolas, en perjuicio, en último término, de los consumidores.

Por eso, nos vamos a ocupar aquí de tres problemas fundamentales. En primer lugar, debemos interrogarnos acerca de si ha sido acertado o no suprimir los derechos de adquisición preferente. En segundo término, debemos plantearnos si el régimen de la enajenación de la finca arrendada es técnicamente correcto. Y por último, debemos verificar si la nueva disciplina de la cesión y el subarriendo puede ser eficaz o no para evitar el tráfico especulativo del arrendamiento.

II. LA SUPRESIÓN DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

En cuanto a la supresión de los derechos de adquisición preferente, creo que la LAR ha sido acertada. Es cierto que fue muy debatida en las Cortes, tanto en el Congreso como en el Senado, pero las enmiendas no estaban bien fundamentadas. Se limitaban a decir que estos derechos eran connaturales, esenciales o asociados desde siempre al arrendamiento rústico, que su eliminación discriminaba frente

al arrendatario urbano y que su incorporación al texto mejoraba la regulación del arrendamiento rústico (BOCG.Congreso, 11 de septiembre de 2003, y Senado, 20 de octubre de 2003).

Pero no es menos cierto que estos derechos, a lo largo de más de medio siglo de existencia, han resultado un fracaso pues no han alcanzado la meta de hacer coincidir la titularidad de explotación con la propiedad de la tierra. Aparte de los innumerables problemas de su aplicación práctica, tales derechos comportan una fuerte limitación del derecho de propiedad que no siempre ha estado justificada. Entre estos problemas prácticos destacan las vacilaciones de la jurisprudencia a la hora de verificar si el arrendatario retrayente cumplía o no con el requisito de ser cultivador directo y personal, si dicho requisito era o no compatible con la jubilación o con cualquier otro trabajo remunerado, lo que ha dado lugar a una casuística abundante, que ha sido estudiada y sistematizada por J. M. CABALLERO LOZANO¹. A esto se une que la naturaleza jurídica del tanteo y el retracto se ha discutido en los últimos años. Frente a la opinión común, según la cual estamos ante unos derechos reales de carácter especial, A. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, siguiendo a un autorizado sector de la doctrina italiana, ha sostenido recientemente que se trata de un solo derecho de carácter potestativo y de naturaleza personal².

Junto a estas dificultades jurídicas, estaban los problemas económicos. El acceso a la propiedad, no era, en rigor, un buen negocio. El cultivador, no sólo debía inmovilizar una buena parte del capital disponible, sino que para financiar la operación tenía que gravar la finca con una hipoteca. Buena prueba de ello era la estricta prohibición de disponer por un plazo de seis años que la LAR de 1980 imponía al arrendatario, la cual tenía, sin embargo, la significativa excepción de la hipoteca que, si bien se podía pactar, no se podía ejecutar mientras no transcurriera dicho plazo (art. 80.2). Este complejo entramado era una operación financiera arriesgada y poco recomendable.

Además el acceso a la propiedad era poco atractivo. A diferencia del *leasing*, el arrendatario debía pagar, no el valor residual de la finca, sino el valor actual de la misma, esto es, el precio de mercado establecido entre el arrendador y el adquirente. Por eso, en la práctica, se aplicaba en la mayoría de los casos sólo para agrandar o redondear una explotación que pertenecía en propiedad al arrendatario. Y para esto es suficiente, con algún pequeño retoque, el retracto común del CC (art. 1526) o el que protege, según la LMEA, la unidad mínima de cultivo (art. 27).

Entre otras razones, esto explica que el acceso a la propiedad no haya alcanzado los resultados esperados. Por lo que su derogación carece, en nuestra opinión, de consecuencias graves. Sin embargo, hay un aspecto que lamentar y es la supresión del riguroso procedimiento que acompañaba la transmisión de la finca

¹ CABALLERO LOZANO J. M^a.: *El cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 1993.

² SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A.: *El tanteo y retracto en la Ley española de arrendamiento rústicos de 1980*, Logroño, 1998, pp. 24 y ss.

arrendada. De acuerdo con la LAR derogada, el arrendador debía declarar, bajo pena de falsedad, la situación arrendaticia de la finca, sin la cual no podía acceder al Registro de la Propiedad, al tiempo que debía notificar al arrendatario las condiciones de la enajenación (art. 91).

Es evidente que este procedimiento tenía una doble finalidad informativa. De una parte, comunicaba al arrendatario la transmisión que estaba en trance de ocurrir para que ejerciera en tiempo oportuno el tanteo o el retracto; y de otra parte, comunicaba también al adquirente, y de forma fehaciente, que la finca estaba arrendada. Suprimido tal procedimiento, esta doble información queda entregada ahora principalmente a la buena fe del arrendador transmitente. De cara al arrendatario, esta información es de poco relieve pues ha perdido sus derechos de adquisición preferente. En cambio, de cara al adquirente de la finca arrendada, este deber de información precontractual, que la buena fe objetiva impone al transmitente, es fundamental. De hecho, constituye ahora el único cauce que le permite conocer con certeza la existencia del arrendamiento. Por eso, es aconsejable que el adquirente complete esta información, comprobando *in situ* la situación de la finca, ya que la consulta del Registro de la Propiedad sólo le servirá cuando se trate de fincas inmatriculadas y de arrendamientos inscritos, lo que es poco habitual todavía en muchas zonas rurales.

III. LA ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA.

En consonancia con la regulación anterior, la LAR dispone que, en caso de enajenación de la finca arrendada, el adquirente, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 LH, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y añade que debe respetar, en especial, el plazo que reste de la duración mínima del contrato o de la prórroga tácita que esté en curso (art. 22). Se trata, como es sabido, de la técnica más antigua y eficaz para dar estabilidad al arrendamiento y proteger de paso al arrendatario, cuya primera consagración se remonta a un Decreto de 1813 de las Cortes de Cádiz. Esta técnica consiste en la derogación —o en la inversión más bien— de la clásica regla “venta quita renta”, que se mantiene, en cambio, en el Derecho común.

Por eso, para comprender bien el nuevo régimen, debemos recordar el previsto por el CC. De acuerdo con éste, la enajenación de la finca arrendada confiere al comprador el derecho a extinguir el arrendamiento, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la LH (art. 1571-I); y si el comprador ejerce este derecho, el arrendatario puede recoger los frutos pendientes y reclamar al vendedor la indemnización de los daños y perjuicios (art. 1571-II). Varias son las observaciones que este texto merece y acaso las más relevantes sean las que se refieren a la mención de la LH, el significado de la regla “venta quita renta”, su inversión por la legislación especial, el título de la enajenación, la causa de la subrogación, la oponibilidad del

arrendamiento y los efectos de la subrogación. Veamos muy brevemente cada una de ellas.

En efecto, es de notar que la alusión del art. 1571-I CC a la LH es totalmente superflua porque reitera lo establecido por el art. 1549 CC y este último dispone que los arrendamientos no inscritos en el Registro de la Propiedad son inoponibles a terceros. Lo que es también un tanto inútil, dado que repite el principio de la seguridad negativa según el cual lo que no consta en el Registro no perjudica al titular inscrito (arts. 606 CC y 32 LH). Pero es un mal precedente que reaparece un siglo después en la LAR de 1980 (art. 74).

En cuanto a la regla “venta quita renta”, M. ALONSO PÉREZ ha aclarado su significado genuino. Según este autor tal regla debe enunciarse, en rigor, “propiedad quita arriendo”, puesto que no se trata de una consecuencia de la venta sino de la transmisión de la propiedad. En el Derecho antiguo, el arrendatario carecía de un derecho real y de la posesión del inmueble, por lo que el adquirente podía expulsarle, salvo pacto en contrario con el arrendador. Si así ocurría, el arrendador incumplía su obligación ante el arrendatario, por lo que el contrato no se extinguía sino que se perpetuaba y se transformaba en la indemnización de daños y perjuicios que contempla hoy el art. 1571-II CC³.

Esta regla, así entendida, es la que ha invertido la legislación especial, de modo que ahora la “enajenación no quita renta”. Si nos fijamos bien en la LAR, asimismo, el arrendamiento tampoco se extingue, pese a la enajenación, sino que continúa *ope legis* con el adquirente, que se subroga en la posición jurídica del arrendador. Lo que ha cambiado, en realidad, es el mecanismo protector del arrendatario, que varía de la referida indemnización a la estabilidad del arrendamiento hasta su extinción.

Por lo que se refiere al título de la enajenación, mientras que el CC alude a la venta solamente, la enajenación en la LAR se debe entender en el sentido más amplio posible, pues se ensancha así su ámbito protector. Comprende, por ello, cualquier transmisión a título gratuito o a título oneroso, no sólo de la propiedad sino de cualquier otro derecho real que ostente el arrendador, incluidos los actos particionales de adjudicación. Así, pues, no sólo la venta, sino también la permuta, la dación en pago, las enajenaciones forzosas, en particular la ejecución hipotecaria, la transacción, y también la donación, a lo que no se opone la errónea mención del art. 34 LH. Sólo se exceptúa la expropiación, tanto porque la subrogación es incompatible con el interés público que la justifica, como porque está sometida a un régimen propio (Disp.ad.2ª).

Sobre la causa de la subrogación, hay que resaltar que es la propia enajenación la que provoca *ex lege* que el adquirente se sustituya por el arrendador. Conviene destacarlo porque se ha pensado que no hay aquí una verdadera subrogación en

³ ALONSO PÉREZ M.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996, pp. 378 y ss.

sentido técnico, sino que la sustitución de uno por otro se produce como consecuencia de una cesión del arrendamiento que operaría junto a la enajenación⁴. Lo que es inexacto por dos razones fundamentales. Por un lado, porque no existe aquí acto negocial alguno entre adquirente y transmitente al margen de la enajenación; y por otro lado, porque tampoco hay un nexo derivativo o una sucesión del arrendador por el adquirente, en lo que difiere, a nuestro juicio, la cesión y la subrogación. Por el contrario, el adquirente ocupa aquí el puesto del arrendador por ministerio de la ley, como un efecto automático unido por la misma ley a la enajenación.

Asimismo, la oponibilidad del arrendamiento en la LAR es de eficacia *erga omnes*. Ello es así aunque el arrendamiento no figure inscrito en el Registro de la Propiedad y aun en contra de quien ostenta la máxima protección registral, esto es, el tercero hipotecario. Por eso, se trata de una oponibilidad de carácter absoluto, que carece de excepciones, y parece que esto es lo que se ha querido poner de relieve con la desacertada mención del art. 34 LH.

En efecto, a propósito de la LAR derogada, F. CORRAL DUEÑAS —que es siempre grato recordar en estos actos de tipo agrarista— dijo que dicha mención obedecía al deseo de resaltar este máximo paradigma de la seguridad jurídica y que actuaba simplemente como un resorte psicológico destinado a asegurar la estabilidad del arrendatario. Pero, a su juicio, tal mención era innecesaria puesto que el adquirente era mantenido en su adquisición, sin que la protección dispensada por el art. 34 LH se viera alterada por la entonces nueva disposición de la LAR de 1980⁵.

A pesar de este discutible precedente, la misma mención ha pasado a la LAU de 1994 para el arrendamiento de vivienda por el plazo de cinco años (art. 14.1), lo que ha dado lugar a la formación de una amplia *communis opinio*. De acuerdo con ella, la alusión al tercero hipotecario está completamente fuera de lugar pues la oponibilidad del arrendamiento es una excepción a la publicidad negativa, como vimos, que opera con independencia de que concurren o no los requisitos del art. 34 LH. Su invocación, se ha dicho, no sólo es innecesaria, sino equivocada, tan errónea como incorrecta, la cual, en todo caso, debería sustituirse por el art. 32 LH, es decir, que, en lugar del tercero hipotecario, habría que hablar del tercero latino.

Conforme con esta opinión mayoritaria, el adquirente de la finca arrendada debería reunir los requisitos de este último. En concreto, debería inscribir su título, que puede ser tanto oneroso como gratuito, y ser además de buena fe, lo que supone aquí la diligencia ordinaria de consultar el Registro y de cercionarse de la posesión pública del arrendatario. De manera que “si hay clandestinidad o falta de apariencia posesoria, al adquirente no le es oponible el arrendamiento, que ha de

⁴ MARÍN LÓPEZ J. J.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Navarra, 1997, pp. 331 y 332.

⁵ CORRAL DUEÑAS F.: “La nueva ley de Arrendamientos Rústicos y el Registro de la Propiedad”, *RCDI*, 1982, pp. 615 y ss.

ser —inscrito o no— evidente e incuestionable”⁶. Sin embargo, a nuestro modo de ver, las cosas no son exactamente así, por dos razones principales.

Por un lado, es claro que el adquirente puede no inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad de modo que, aunque la transmisión sea extrarregistral, se produce igualmente la subrogación legal del arrendador por el adquirente. Por otro lado, este último tampoco requiere ser de buena fe, es decir, que el adquirente puede conocer el arrendamiento y saber perfecta y conscientemente que adquiere una finca arrendada, como lo indicará con seguridad su bajo precio, y no por ello deja de operar la referida subrogación legal. Es más, en caso extremo de que el adquirente desconozca el contrato, debe responder el transmitente por violación de su deber de información precontractual, y por ello incurre en culpa *in contrahendo*. Pero esto no impide que el adquirente sea mantenido en su adquisición, ni que éste se subrogue en el lugar del arrendador.

En definitiva, la oponibilidad del arrendamiento rústico viene a actuar como si se tratara de un derecho real no inscrito ya que el adquirente debe soportarlo siempre, aunque lo conozca, no esté inscrito, la finca no se haya inmatriculado e incluso si la ha adquirido a título gratuito. Y esto es así porque la LAR no contempla excepción alguna.

Por último, como consecuencia de la subrogación legal, el adquirente ocupa la posición activa y pasiva del arrendador. Por eso, conforme a la nueva LAR, debe tolerar el cultivo determinado por el arrendatario (art. 8), acomodarse a lo pactado sobre la forma escrita y el inventario (art. 11), respetar lo pactado sobre la actualización de la renta (art. 13) y otorgar el correspondiente recibo (art. 14), pagar parte de la prima del seguro (art. 16), realizar los gastos de conservación (art. 18) y otras mejoras e inversiones obligatorias (art. 19), exigir las obras y mejoras que sean de cargo del arrendatario (art. 20), estar a lo pactado sobre el pago de las mejoras útiles y voluntarias (art. 21), bajo sanción de rescisión (art. 26), así como poner término al contrato por las causas legales (art. 24) y por las que dependen de su propia voluntad (art. 25).

En particular, la subrogación dura, como sabemos, el tiempo que falte para completar la duración mínima de tres años o la respectiva prórroga tácita del contrato. Pero no se extingue por el solo transcurso del tiempo sino que el nuevo arrendador, según la LAR, debe notificar al arrendatario de forma fehaciente y con un año de antelación su voluntad de recuperar la finca arrendada (art. 12.3). Por consiguiente, dado el indudable carácter imperativo de esta norma, si la enajenación tiene lugar dentro del último año del contrato, es lógico entender que el arrendamiento se prolonga hasta que transcurra el año del preaviso.

⁶ ALONSO PÉREZ M.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 1996, p. 402.

IV. LA CESIÓN DEL CONTRATO Y EL SUBARRIENDO.

A continuación, nos vamos a referir muy brevemente al nuevo régimen de la cesión del contrato y el subarriendo. Se trata de figuras próximas, aunque distintas, pero que producen en la práctica consecuencias semejantes. Lo que puede justificar que se las regule conjuntamente.

En efecto, son semejantes porque hay en ambos casos un contrato en cuya virtud el arrendamiento se pone en circulación en el mercado arrendaticio. Y además tanto en la cesión como en el subarriendo, estamos ante una novación modificativa por cambio del arrendatario que es subrogado, en la cesión, de forma total por el cesionario, y en el subarriendo, de forma parcial —o acumulativa más bien— por el subarrendatario. Por eso, mientras el cedente desaparece del contrato y queda liberado, el arrendatario, en cambio, permanece vinculado con el arrendador (art. 1550 CC). Pero estas similitudes son de carácter externo y lo cierto es que se trata de figuras de estructura diferente.

En la cesión del contrato nos encontramos con la transmisión en bloque de los derechos y obligaciones del arrendatario al cesionario, transmisión que tiene lugar como consecuencia del contrato causal celebrado entre ellos. Este contrato puede ser de cualquier naturaleza, como la compraventa, la sociedad o la donación, y su objeto está constituido por el arrendamiento cedido o, mejor, por la posición contractual completa del arrendatario. Aunque la cesión no está regulada, salvo en Navarra, se admite al amparo de la autonomía privada desde una vieja STS de 20 de junio de 1926, pese a la autorizada opinión contraria de F. DE CASTRO⁷.

En cambio, en el subarriendo hay un nuevo contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendatario y el subarrendatario, que asume en parte la posición activa y pasiva de aquél, de conformidad con lo que ellos mismos acuerden, aunque el arrendatario sigue obligado también frente al arrendador. A primera vista, es como si estuviéramos ante un supuesto de responsabilidad sin deuda, dado que el arrendatario cumple sus obligaciones ante el arrendador, sólo que lo hace de forma indirecta mediante el uso y disfrute de la finca conferido al subarrendatario. Pero, al propio tiempo, en los términos del citado art. 1550 CC, mantiene su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador. Por su parte, la posición del subarrendatario, como hemos señalado en otro lugar⁸, es equiparable a la del tercero que paga una obligación ajena, con el consentimiento del deudor, y por eso se subroga en el puesto del arrendatario (Art. 1210.2º CC).

Por consiguiente, tanto en la cesión como en el subarriendo hay tres sujetos y dos contratos. En la cesión, los sujetos son el arrendador, el arrendatario que

cede su posición contractual al cesionario y este último, al tiempo que contratos son estos dos: por un lado, el arrendamiento cedido y, por otro, el contrato causal acordado entre el arrendatario y el cesionario. Asimismo, en el subarriendo los tres sujetos son el arrendador, el arrendatario que subarrienda y el subarrendatario, en tanto los dos contratos son el arrendamiento y el subarriendo. Así, pues, a diferencia de la cesión, en el subarriendo los dos contratos son de la misma naturaleza, con la consecuencia práctica de que el subarriendo es también un arrendamiento rústico regido por la LAR.

A pesar de estas importantes diferencias, la LAR somete a la cesión y al subarriendo a una disciplina similar (art. 23). En los dos supuestos se requiere el consentimiento del arrendador (art. 23-II), consentimiento que, ante el silencio de la LAR, puede ser anterior, coetáneo o posterior a la celebración de la cesión o del subarriendo.

En particular, en el caso de la cesión, si el consentimiento es contemporáneo a la misma, se presenta la figura del negocio trilateral, pues dicho consentimiento se expresa junto con las voluntades del cedente y el cesionario. Pero, si es anterior, supone una autorización previa otorgada unilateralmente por el arrendador, mientras que, si es posterior, se trata de la ratificación también unilateral de la cesión bilateral acordada por cedente y cesionario. Esta última hipótesis se ha admitido recientemente como si se tratara de una especie de propuesta u oferta formulada por ambos contratantes al arrendador, cuya eficacia queda subordinada, como una *conditio iuris*, al consentimiento de este último (STS de 5 de marzo de 1994 y STSJN de 7 de enero de 1998).

Además, el consentimiento del arrendador puede expresarse de cualquier modo, incluso por actos concluyentes, y puede otorgarse a título oneroso, puesto que la LAR no establece límite alguno. Asimismo, el arrendatario puede cobrar, por ello, un precio o una prima por la cesión del contrato o por el subarriendo. Y es este extremado liberalismo el que puede provocar, como se suele decir, una "burbuja especulativa" que lleve, como ocurre con el suelo urbano, a un aumento desmesurado del valor de la tierra, lo mismo en propiedad que en arrendamiento, y de forma muy acentuada en los anillos periurbanos que rodean a las grandes ciudades, que están en continua expansión.

Con todo, el consentimiento del arrendador es indispensable y no se puede omitir, pues la falta del mismo es causa legal de resolución del contrato que se puede invocar frente al arrendatario tanto en la cesión como en el subarriendo (art. 25.4). Resuelto el contrato, la ineficacia sobrevenida del arrendamiento se propaga a la cesión y al subarriendo, y decaen por falta de causa los derechos adquiridos por el cesionario y el subarrendatario. Además, el arrendador puede reclamar daños y perjuicios por el incumplimiento de conformidad con las reglas generales de la responsabilidad contractual (arts. 1101 y ss CC). Lo mismo sucede con el incumplimiento del subarrendador y del subarrendatario en lo que concierne tanto a la terminación del contrato como a la mencionada responsabilidad. Mientras

⁷DE CASTRO Y BRAVO F.: "Cesión de arrendamiento y subarriendo", *RGLJ*, 1930, pp. 130 a 169.

⁸VATTIER FUENZALIDA C.: "El subarriendo y la cesión del arrendamiento rústico", en *actas del I Congreso Internacional de Derecho Agrario en Extremadura*, Departamento de Derecho Civil. Universidad de Extremadura (Cáceres), Badajoz, 1987, pp. 399 y ss.

que el incumplimiento del cedente o del cesionario se rige exclusivamente por las normas aplicables al contrato causal.

En cuanto al contenido de la cesión y el subarriendo, la LAR es también liberal y tal régimen es el que fijan libremente las partes, con el único límite de la regla de totalidad del objeto, la duración y la renta (art. 23-I). En otras palabras, esto quiere decir que la cesión y el subarriendo deben tener por objeto la misma finca o explotación arrendada, deben durar el tiempo que falte para la extinción del arrendamiento y su renta no puede ser superior que la del contrato primitivo. Asimismo, hay que entender que esta regla de totalidad impide la cesión de derechos, lo mismo del arrendador que del arrendatario, al tiempo que prohíbe tanto la cesión parcial como el subarriendo parcial.

En suma, tanto la cesión como el subarriendo provocan la subrogación del arrendatario por el cesionario o por el subarrendatario, pues hay en ambos casos una sucesión derivativa de uno por otro. Si se trata de la cesión del contrato, la subrogación es total y por eso queda liberado frente al arrendador. El contenido de esta subrogación es el que ya conocemos, esto es, que el cesionario asume los derechos y obligaciones del arrendatario en los mismos términos que el adquirente de la finca cuando se subroga en la posición activa y pasiva del arrendador, pero aquí el nuevo arrendatario los ostenta frente al propio arrendador.

En cambio, en el supuesto del arrendamiento, la subrogación es parcial o acumulativa, pero sólo en el preciso sentido de que el arrendatario es responsable ante el arrendador, con un carácter subsidiario, como si fuera un fiador, aunque carece del beneficio de excusión. Por tanto, puesto que el subarriendo es también un arrendamiento rústico, el contenido de esta subrogación confiere al subarrendatario los mismos derechos y obligaciones del arrendatario, sólo que los ejerce, no ante el arrendador, sino frente a este último. Por eso decíamos que las consecuencias de la cesión y el subarriendo en la práctica son muy similares.

Sin embargo, en el caso del subarriendo, la posición del arrendador resulta reforzada por las acciones directas contra el subarrendatario que le confiere el Derecho común. En virtud de estas acciones, por una parte, responde del uso y la conservación de la cosa (art. 1551 CC) y, por otra parte, responde con las rentas no pagadas por las rentas que el arrendatario deba al arrendador (art. 1552 CC). Esto significa que el subarriendo es francamente conveniente para el arrendador ya que, aparte del precio, a la solvencia del arrendatario, añade a su favor la responsabilidad patrimonial del subarrendatario.

V. LA CIRCULACIÓN DE LA APARCERÍA.

Finalmente, haremos una rápida alusión a la circulación contrato de aparcería, que se rige, según la nueva LAR, por lo acordado por las partes, por las normas forales o consuetudinarias y, supletoriamente, por las normas de los arrendamien-

tos rústicos (art. 29). Pero de esta remisión se quedan fuera los temas estudiados, esto es, la subrogación por enajenación, la cesión del contrato y el subarriendo. Ante este silencio caben dos interpretaciones, una prohibitiva y otra permisiva.

De acuerdo con la primera, pendiente el contrato, no se podría enajenar la finca objeto de la aparcería, así como tampoco cabría la cesión ni el subarriendo. Esta interpretación tiene a su favor el clásico *intuitu personae* que es propio —se dice— de la aparcería, pero no se ha establecido expresamente ni se desprende de la nueva regulación de la misma. Y tiene en contra una razón de peso, que es el claro designio de la LAR de favorecer en lo posible la libre circulación de la tierra.

Así, pues, descartada la interpretación anterior, hay que entender, por el contrario, que la enajenación es libre y se rige por el Derecho común, de manera que desaparece la subrogación legal del cedente por el adquirente, si bien el aparcero puede reclamar al cedente la indemnización de los daños y perjuicios, salvo pacto en contrario, por analogía con el arrendamiento (art. 1571-II CC). Asimismo, la cesión y el subarriendo se rigen por el Derecho común, sin que sean de aplicación las escasas limitaciones impuestas por la LAR.

NORMAS DE PUBLICACIÓN EN LA REVISTA DE DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO.

LOS TRABAJOS SE PRESENTARÁN ENVIANDO UNA COPIA EN PAPEL IMPRESO Y EN SOPORTE INFORMÁTICO A LA SIGUIENTE DIRECCIÓN:

REVISTA DE DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO
C/ AYALA, 20
28001 MADRID

PROCESADOR DE TEXTO: WORD
LETRA: TIMES 11 CPL.
INTERLINEADO: 1,5
EXTENSIÓN (MÁXIMA): 30 PÁGINAS
LA JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO SERÁ COMPLETA.

INDICAR EL TÍTULO DEL TRABAJO
NOMBRE Y APELLIDOS (por este orden) DEL AUTOR.
CARGO: PROFESOR DE..., UNIVERSIDAD DE..., ABOGADO, NOTARIO, ETC.
SUMARIO: INDICAR ANTES DE COMENZAR EL TRABAJO LOS DISTINTOS EPÍGRAFES DEL MISMO. ESCRITO: TIPO FRASE. NO EN NEGRITA.

EN EL TEXTO LOS DISTINTOS EPÍGRAFES SE EXPRESARÁN:

I. MAYÚSCULA Y EN NEGRITA.

1. Minúscula y en negrita.

A) Minúscula (no en negrita)

a) Minúscula.

a') Minúscula.

LAS NOTAS HAN DE IR A PIE DE PÁGINA Y NO AL FINAL DEL TEXTO. SERÁN NUMERADAS CONSECUTIVAMENTE EN CARACTERES ARÁBICOS. TIPO DE LETRA: TIMES 9 CPL. INTERLINEADO: SENCILLO. SI LA CITA ES DE UN AUTOR SERÍA:

A) SI ES DE UN LIBRO: NOMBRE Y APELLIDOS DEL AUTOR (en mayúsculas); EL TÍTULO DEL LIBRO (en cursiva); LUGAR DONDE SE HA EDITADO, AÑO Y LA/S PÁGINA/S DONDE SE RECOGE LA CITA.

B) SI ES DE UN ARTÍCULO DE REVISTA: NOMBRE Y APELLIDOS DEL AUTOR (en mayúsculas); TÍTULO DEL ARTÍCULO (entre comillas); NOMBRE DE LA REVISTA (en cursiva); AÑO, NÚMERO DE LA REVISTA Y LA/S PÁGINA/S DONDE SE RECOGE LA CITA.

BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

NOMBRE: _____

NIF / CIF: _____

DOMICILIO: _____

POBLACIÓN: _____

PROVINCIA: _____ PAÍS: _____

CÓDIGO POSTAL: _____ TELÉFONO: _____

DESEO SUSCRIBIRME:

☐ A PARTIR DE: _____

☐ A PARTIR DE 2004

PRECIO ANUAL: ESPAÑA 50 €; EXTRANJERO 80 € (IVA INCLUIDO)

RECORTE ESTA HOJA Y ENVÍELA A:

REVISTA DE DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO.
C / AYALA, 20
28001

NOSOTROS NOS ENCARGAREMOS DE ENVIARLE LA FACTURA.