

II.1. DERECHO CIVIL

UNA APROXIMACIÓN A LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE

Por el Dr. MANUEL DE PERALTA Y CARRASCO
*Profesor de Derecho Civil y Derecho Agrario
de la Universidad de Extremadura*

Resumen

En el presente trabajo se realiza un estudio de las novedades que ha traído para el Sector de la contratación agraria la nueva Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que entró en vigor a partir del 27 de mayo de 2004; y por la que quedaron derogadas numerosas leyes hasta ahora trascendentales en la contratación arrendatícia, como la L.A.R. de 1980, o la Ley 1/1987, de 12 de febrero, entre otras, por ser excesivamente rígidas e intervencionistas, frente a una necesaria nueva legislación que impulse el sector agrario, con un comportamiento eficiente, abierto a la innovación y a la flexibilidad, para lograr los objetivos propuestos, y desarrollar una empresa competitiva. Adoptando, acciones que van a permitir tener una optimización y dinamización del sector.

Abstract

In the present work there is realized a study of the innovations that has brought for the Sector of the agrarian contracting the new Law 49/2003, of November 26, of Rustic Leases, which came into force from May 27, 2004; and for that repealed numerous laws stayed till now transcendental in the contracting lease, as the LAR of 1980, or the Law 1/1987, of February 12, among others, for being excessively rigid, opposite to a necessary new legislation that stimulates the agrarian sector, with an efficient behaviour opened for the innovation and for the flexibility, to achieve the proposed aims, and to develop a competitive company. Adopting, actions that are going to allow to have an optimization and reactivation of the sector.

Trascurridos unos meses desde la entrada en vigor de la nueva Ley 49/2003, de 26 de noviembre¹, de Arrendamientos Rústicos (N.L.A.R.), que entró en vigor a partir del 27 de mayo de 2004, tras la «Vacatio Legis» de seis meses establecida en la Disposición final tercera.

La nueva Ley ha establecido un nuevo y, en nuestra opinión, eficaz régimen jurídico de los arrendamientos rústicos, con la incorporación de novedosos principios. Estos nuevos principios, respecto a los inspiradores² de la legislación anterior, hay que analizarlos observando la regulación vigente hasta entonces, contenida en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, la cual, se había mostrado en la práctica excesivamente rígida e intervencionista, encorsetada por una excesiva e innecesaria burocratización que se plasmaba en la exigencia de los «Contratos-tipo», en el Registro de arrendamientos, o en las «Juntas arbitrales»; sin que con ello se alcanzase respuesta a las necesidades de la agricultura española, y muchos menos a la actual.

Sin embargo, en la Unión Europea se han venido impulsando y propugnando medidas liberalizadoras del mercado y del comercio al abrigo de la bandera de la rentabilidad productiva³ y la eficiencia⁴, demandando explotaciones agrarias de mayores dimensiones que las actuales⁵. Con la misma, se incide en el impulso

¹ B.O.E. n.º 284 de 27 de noviembre de 2003.

² *Vid.*, en este sentido San Jarque, J. J., *Derecho Agrario*, Fundación J. March, Madrid, 1975, págs. 95 y ss., y 388 y ss.; Barcieta, C., *Historia Agraria de la España Contemporánea*, tomo II, capítulo I; Luna Serrano, A., *El Patrimonio Familiar*; Cuadernos del Instituto Jurídico Español, Roma, 1962; Martín Ballesteros Hernández, L., *Derecho Agrario*, Neo, Zaragoza, 1990, págs. 103 y ss., y *La Indivisibilidad de las Unidades familiares agrarias en su transmisión sucesoria*, Tesis Doctoral inédita, Zaragoza, 1972; Clavero, B., *Autonomía Regional y Reforma Agraria*, Fundación Universitaria de Jerez, 1984, págs. 18 y ss.; de Meer, F., *La Constitución de la II República: Autonomía, propiedad, Iglesia, enseñanza*, EUNSA, Pamplona, 1978, págs. 11 y ss.

³ Cfr. Atance Muñoz, I. y Tió Saralegui, C., «La multifuncionalidad de la agricultura: Aspectos económicos e implicaciones sobre la política agraria», *Revista de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, n.º 189, 2000, págs. 29-48.

⁴ *Vid.* «Declaración de Cork» de la Conferencia Europea sobre el Desarrollo rural: Perspectivas Futuras, Cork-Irlanda el 7 de noviembre de 1996. Bonette Perales, R., *Condicionamientos internos y externos de la P.A.C.*, M.A.P.A., Madrid, 1994; Viladomín, L., «Diez años de reforma de la Política Agraria Comunitaria», *Rev. Agricultura y Sociedad*, n.º 70, 1994; Potter, C., «Reforma medioambiental de la P.A.C., análisis y crítica del paquete Macsharry», *Rev. Agricultura y Sociedad*, n.º 71, 1994; Mormont, M., «La agricultura en el espacio rural europeo», *Rev. Agricultura y Sociedad*, n.º 71 1994; Massot, A., «La P.A.C., entre la Agenda 2000 y la Ronda del Milenio: ¿a la búsqueda de una política en defensa de la multifuncionalidad agraria?», *Revista Española de Estudios Agrosociales y Pesqueros*, n.º 188, 2000, págs. 9-66.

⁵ Cfr. Sumpsi Viñas, J. A., «Un nuevo enfoque empresarial para una nueva agricultura», en Lamo de Espinosa, J. (dir.), *Visión del futuro de la agricultura europea*, n.º153, Ed. MAPA, Madrid, 2002.

para que el sector agrario tenga un comportamiento eficiente, abierto a la innovación y a la flexibilidad, para lograr los objetivos propuestos, poder sobrevivir, y desarrollar una empresa competitiva. Adoptando, para ello, una serie de acciones que van a permitir una optimización y dinamización del sector.

Desde el punto de vista jurídico, las intenciones y medidas de la Ley conducen al renacimiento del principio de autonomía privada que proclama nuestro art. 1255 del C.c. en una materia hasta ahora fuertemente teñida de imperatividad; demandas, todas ellas, a las que pretende dar satisfacción la Ley 49/2003, objeto de éste modesto análisis.

Existen algunos datos de carácter puramente fáctico, junto con otros de índole jurídica, que explican la nueva regulación.

Empezando por los últimos, la Ley 19/1995⁶, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias provocó una significativa modificación de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, en lo que se refiere a la duración de estos contratos, al establecer en su art. 28 la supresión de las prórrogas legales y el establecimiento un nuevo plazo de duración mínima, de 5 años, frente a los 21 a que daba lugar la norma anterior (L.A.R. 1980). Este cambio, tal y como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de la Ley ahora publicada, provocó una revitalización de los arrendamientos rústicos y una fuerte expansión de los mismos.

Hemos de precisar, que con la nueva Ley seguimos ante una contrato⁷ para la «empresa agraria»⁸, según se deduce de su art. 1, que ha de ser interpretado conforme a lo establecido en el art. 2.1 de la L.M.E.A. (Ley 19/1995, de 4 de julio)⁹ en la que se define que la actividad agraria¹⁰ es: «..., el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales». Contratos que, aún debiendo formalizarse por escrito (art. 11), no han de estar sometidos a unos criterios de estandarización (contratos tipo), sino que quedará a la libre voluntad de las partes el contenido del mismo, pudiendo pactar aquello que estimen por conveniente.

⁶ Vid. Sumpsi, J. M., *Modernización y cambio estructural en la agricultura española*, M.A.P.A., Madrid, 1994. En igual sentido: Etxezarreta, M. y AA.VV., *La Agricultura familiar ante las nuevas políticas agrarias comunitarias*, M.A.P.A., Madrid, 1995; Ballarín Marcial, A., «La agricultura española y la nueva P.A.C. La cuestión sobre la legalidad de la reforma», *R.D.A.A.*, 1992; Vattier Fuenzalida, G., «Sobre la reforma de los arrendamientos», *Actualidad Civil*, n.º 34, 1995.

⁷ De los Mozos, «Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en Derecho Español», Ponencia general de las II Jornadas Italoespañolas de Derecho Agrario, Pisa-Alghero-Sassari, 1975, *Rivista de Diritto Agrario*, 1975, págs. 99 y ss.

⁸ Vattier Fuenzalida, *Concepto y tipos de empresa agraria en el Derecho Español*, Colegio Universitario de León, 1978; AA.VV., *Operación Jovellanos*, M.A.P.A., 2000.

⁹ Cfr. Peralta Carrasco, M., «Ley 19/1995 de 4 de julio. Modernización de las Explotaciones Agrarias. Impulso y Desarrollo del Derecho Agrario», *Anuario Facultad de Derecho de la Uex*, 1998, vol. 14-15 (1996-1997), págs 393-415.

¹⁰ Vid., al respecto el Real Decreto 613/2001 de 8 de junio, reforma que mantiene los mismos criterios conceptuales.

Realizadas las precisiones anteriores, las principales novedades que nos ha traído la Ley 49/2003¹¹ (N.L.A.R.), son las siguientes:

La primera de las novedades es la primacía de la «autonomía de la voluntad de las partes¹², en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la Ley» (Capítulo I). Así, el art. 1.2 de la nueva Ley señala que estos contratos se regirán por lo acordado expresamente por las partes, siempre que no se opongan al tenor de la misma (el contenido imperativo de la Ley es muy reducido), actuando supletoriamente el C.c. y, en su defecto, por los usos y costumbres que sean aplicables. Esta previsión normativa –fiel al principio de libertad contractual–, por lo que al Derecho supletorio se refiere, debe ser puesta en relación con lo establecido en la Disposición Final Segunda, que en relación con el ámbito de aplicación deja a salvo la normativa de aplicación preferente que dicten las Comunidades Autónomas con competencia en materia de Derecho civil, foral o especial.

Otra novedad es que se incluye, junto al arrendamiento de fincas, el de explotaciones¹³, y se regulan las «cuotas de producción» que integrarán parte del contenido del contrato, si las partes no disponen lo contrario. Disposición con la que se da carta de naturaleza a la figura de la Explotación Agraria, que se define en el art. 2 (Título Preliminar) de la L.M.E.A. al decirnos que es el: «Conjunto de bienes y derechos organizados esencialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica». Pues bien, frente a la legislación anterior en la que la posibilidad del arrendamiento se circunscribía formalmente al predio en el que se podía ejercer la actividad, con la nueva Ley (arts. 1.3 y 2) se reconoce a la explotación agraria, como realidad económica susceptible de ser cedida, como una integridad, a tercero, a través del contrato de arrendamiento. En este punto recordar como el art. 8 de la L.H., admite la inscripción como una sola finca registral de: «toda explotación agrícola,..., aunque esté constituida por predios no colindantes».

Respecto al arrendamiento de Explotación¹⁴, hemos de precisar que en su constitución se requiere, formalmente, la formación de un inventario de los elementos que la integran (art. 2).

¹¹ Cfr. AA.VV. [Caballero Lozano, J. M. (coord.)], *Comentario de la Ley de Arrendamientos rústicos*, Ed. Dykinson, Madrid, 2004. Y Rubio Torrano, E., «Arrendamientos rústicos», *Aranzadi Civil*, n.º 17, enero, 2004, págs. 11-13.

¹² En esa tendencia de liberación contractual, la «Farm Business Act». Ley Inglesa de 1 de septiembre de 1996; establece respecto a los plazos, libertad absoluta; eliminando los mínimos y máximos de contratación.

¹³ Explotación: «la unidad organizada por criterios técnicos-económicos, formada por la tierra, sus pertenencias y accesorios mediante los que el empresario ejercita en su propio nombre, una agricultura de cultivo pecuario, forestal o mixta». *Vid.* Sanz Jarque, J. J., *Derecho Agrario*, Fundación J. March, Madrid, 1975, pág. 282. En igual sentido, Costado, L., «Derecho Comunitario Agrario», *Tratado breve di Diritto Comunitario*, Padova, 1994, y Rosalba, A., *L'impresa agricola*, Milano, 1993.

¹⁴ Cfr. Téllez de Peralta, «Sobre la naturaleza de la empresa agraria en el invernadero almeriense», *Actas del Congreso Español de Derecho Agrario y Ordenación rural*, Zaragoza, 1999, págs. 431-453;

Una de las dudas que nos plantea la redacción del art. 2 de la Ley, es si es posible que la explotación exista a la constitución del arrendamiento, o que nazca con el mismo; en cuyo caso, surge el problema de diferenciar el arrendamiento de finca del arrendamiento de explotación. Creo que la solución para diferenciar uno de otro, no es sino determinar cual es el objeto del arrendamiento, de tal forma, que estaremos ante un arrendamiento ordinario (del predio) cuando el propietario del predio cede únicamente el uso del mismo; mientras que estaremos ante un arrendamiento de explotación, cuando el titular del predio y de otros elementos de producción (vehículos de tracción, maquinaria de riego, etc...) los cede, constituyendo entonces el arrendatario una explotación a la que podrá agregar o no, otros medios y bienes de producción.

Respecto a la presunción establecida en el art. 3, por la que los Derechos de producción y «otros», se entienden, salvo pacto en contrario, como elementos accesorios incorporados al predio o a la explotación, viene a suponer una novedad importante, ya que ello permite clarificar quien es el receptor titular de los Derechos de producción, como son las ayudas de la P.A.C. (Cultivos herbáceos, cupos ganaderos, vitícolas, etc...). No obstante, puede plantearse algún futuro problema por el hecho de que en la reforma de la P.A.C., se establece una titularidad personal en los Derechos a la percepción de ayudas, por lo que la pretensión de la N.L.A.R., de ligar los Derechos de producción a la actividad sobre el predio o la explotación de la que traen causa dichos Derechos, se vería seriamente dañada; en todo caso, y con respecto a la N.L.A.R., la novedad normativa es la referida presunción de vinculación de Derechos.

Otra novedad importante ha surgido en cuanto a las partes contratantes¹⁵. La ampliación de la capacidad para arrendar se amplía notablemente, permitiendo ser arrendatario a cualquier persona física o jurídica e incluso a las comunidades de bienes. Se permite la relación arrendaticia entre parientes, no recogiendo la limitación que al respecto se proclamaba en el art. 6 de la L.A.R. de 1980. Asimismo, se incluyen en la N.L.A.R. los extranjeros con permiso de residencia permanente (art. 9).

No deja de resultar sorprendente que se otorgue capacidad para ser parte del contrato como arrendataria, a las comunidades de bienes¹⁶ (art. 9.2). La Ley recién aprobada, «crea» de esta manera un nuevo sujeto de derechos junto a las personas físicas y jurídicas; no se trata de una simple legitimación procesal,

Sánchez Hernández, «Aspectos Jurídicos generales de la explotación agraria en España», *R.G.L.J.*, n.º 2, abril-junio 2002, págs. 263-266 y ss.; Vattier Fuenzalida, «Concepto y tipos de empresa según la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1996, págs. 2203 y ss.

¹⁵ Vid. Dictamen del consejo de Estado de 26 de junio de 2003, favorable y laudatorio, de la redacción que sobre el Capítulo II, se daba al Anteproyecto de la N.L.A.R.

¹⁶ Cfr. Cañizares Laso, «La Comunidad de Bienes en la Ley de modernización de las Explotaciones Agrarias», *Derecho Agrario y Alimentario*, n.º 30, enero-junio, págs. 24 y ss.

figura a la que se ha acudido cuando se ha querido extender la capacidad para ser parte en el proceso a realidades que no son propiamente personas jurídicas, sino que se otorga capacidad para ser titular de derechos y obligaciones a una figura –las comunidades de bienes dedicadas a actividades agrarias– que cuesta creer que no tenga acomodo en las tradicionales personas físicas o jurídicas. Los escasos supuestos que en Derecho civil pueden recibir semejante trato son excepcionales y doctrinalmente controvertidos.

Es digno de destacar, también, la desaparición del requisito de la profesionalidad del agricultor¹⁷ exigido en la Ley de 1980 (art. 14.1), que ahora se deroga. El Reglamento (C.E.) n.º 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo, sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola, prescinde por completo de esta caracterización. El peso, a partir de esta norma comunitaria, no va recaer tanto en la profesionalidad del agricultor, sino en el criterio de viabilidad de las explotaciones agrarias, no poniéndose límite alguno por razón del tamaño de la explotación resultante como consecuencia del arrendamiento¹⁸.

No obstante, hemos de precisar que el requisito de la profesionalidad subsiste en las figuras del Agricultor profesional¹⁹ y del Agricultor a Título Principal (A. T. P.), que regula la L.M.E.A. en su art. 2 (puntos 5 y 6) como aquellos cuya dedicación a la explotación es «porcentualmente» plena, por lo que son objeto de apoyo por parte de la Administración Pública, aunque dicha condición haya dejado de ser relevante para la contratación arrendaticia.

Un aspecto decisivo y novedoso es la duración del contrato (Capítulo IV), ya que se reduce (nuevamente) el plazo, a falta de pacto entre las partes, a tres años, que será en todo caso la duración mínima del contrato, para dotar de una necesaria estabilidad a los posibles proyectos de inversión. Cumplido el

¹⁷ Vid. Martín Ballesteros Hernández, L., *Derecho Agrario*, NEO, Zaragoza, 1990, pág. 158: «Los conceptos de cultivador directo y de cultivador directo y personal; se formularon en la legislación especial de arrendamientos rústicos, en función de la determinación de las posiciones jurídicas que configuraban las prórrogas legales de los arrendamientos ordenados a partir de la Ley de 28 de junio de 1940, que, efectivamente, tomó como base para disciplinar las diversas vicisitudes por las que los arrendamientos habían de pasar el cultivo directo y el cultivo y personal de que las fincas arrendadas eran objetos o podían serlo cuando el propietario las recababa para su cultivo, impidiendo la continuación de la relación arrendaticia».

¹⁸ Vid. arts. 17, 18 y 19 de la L.A.R. de 1980.

¹⁹ Según el Prof. Luna Serrano, A., «La Doctrina dista mucho de estar de acuerdo sobre el valor de la profesionalidad», en *Para una construcción de los conceptos básicos del Derecho Agrario, en la problemática laboral de la agricultura*, C.E.U., Madrid, 1973, págs. 69-71.

Son numerosos los precedentes legales en los que se ha venido recogiendo y regulando la figura del agricultor profesional; así tenemos:

- Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/1973, de 12 de enero (art. 23).
- Ley de Arrendamientos Rústicos, Ley 83/1980, de 31 de diciembre (art. 15.a –se establece concepto–).
- Ley del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes, Ley 49/1981, de 24 de diciembre (*vid.* arts. 2.º A, 5.º.1, 42, 46, 53, 58).

plazo, se sucederán prórrogas de tres años, en tanto las partes no denuncien el contrato.

El art. 28²⁰ de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias²¹, estableció la duración mínima de los contratos en cinco años, suprimiéndose las prórrogas legales que determinaba el art. 25 de la Ley 83/80²². La finalidad de tal supresión no era otra que conseguir una mayor movilidad en el mercado de la tierra. Pues bien, dado que este objetivo es igualmente perseguido por la nueva Ley, no resulta extraño que ésta siga el mismo camino, acortando el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años²³.

La nueva redacción del art. 12 de la N.L.A.R. implica, así mismo, que ante la omisión de notificación²⁴ por parte del arrendador de la no renovación contractual, se podrá dar la situación prevista en el art. 1566²⁵ del C.c. (el mante-

²⁰ Art. 28 de la L.M.E.A. (duración y supresión de prórrogas legales).

1. Los contratos de arrendamientos rústicos a los que se refiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente Ley tendrán una duración mínima de cinco años. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.
2. Si el arrendador no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años y así sucesivamente, pudiendo ejercitar al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.
3. El arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.
4. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.

²¹ Cfr. Corral Dueñas, «Comentarios a la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias», *Derecho Agrario Alimentario*, n.º 27, julio-diciembre 1995, págs. 13 y ss.; García Cantero, «Lectura crítica del C.c., a la luz de la vigente legislación agraria», *Operación Jovellanos. Propuestas de reforma para la agricultura Española*, Madrid, 2000, págs. 181 y ss.; Fernández de Cordova, «Aspectos Civiles y Fiscales de la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias», *Derecho Agrario Alimentario*, n.º 27, julio-diciembre 1995, págs. 23 y ss.; Ballarín Marcial, «Introducción y crítica a la nueva Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias», *Derecho Agrario y Alimentario*, n.º 29, julio-diciembre, 1993, págs. 11 y ss.; Caballero Lozano, «Modernización de la explotación y de la actividad agrícola», *Derecho Agrario y Alimentario*, n.º 31, julio-diciembre, 1997, págs. 14 y ss.; Sancho Villareal, «La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias», *Derecho Agrario y Alimentario*, n.º 30, enero-junio 1997, págs. 29 y ss.

²² Cfr. Peralta Carrasco, M., «Análisis del art. 28 de la nueva Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995. Impacto y repercusión en los Contratos de Arrendamientos Rústicos», en *Actas del II Congreso Europeo y I Iberoamericano de Derecho Agrario-El Ejido (Almería) del 3 al 5 de abril de 1997*.

²³ Dicho plazo tiene un antecedente en el Proyecto del C.c. de 1836.

²⁴ La notificación debe de realizarse fehacientemente por aplicación de Principios como el de igualdad y Seguridad Jurídica.

²⁵ *Vid.* art. 1566 del C.c.: «Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita re-

nimiento de la cosa durante quince días en manos del arrendador) por lo que será de aplicación la tácita reconducción, pero cuyos plazos no se decidirán por las reglas del art. 1577 del C.c., sino que será de tres años conforme al art. 12.3 de la N.L.A.R.

Si por otro lado se promoviese el derecho de recuperación, mediante la pertinente notificación fehaciente en el plazo estipulado, recuperará el arrendador automáticamente la finca objeto de arrendamiento.

Un problema se podría plantear con respecto al plazo contractual, si éste fuese, irregularmente pactado, inferior al de tres años; ¿cabría aquí que el sujeto arrendador impidiese mediante la notificación fehaciente con el plazo de antelación de un año que el arrendatario pudiese disfrutar y usar la finca arrendada por más tiempo del expresamente pactado?; es decir, ¿podría impedir que se cumpliese el plazo mínimo legalmente establecido de tres años? La contestación es que no, pues el sujeto arrendatario, así como el arrendador en su caso, tendrá y detendrá el derecho de exigir que el plazo contractual se prolongase a los tres años.

Entendemos que aunque la N.L.A.R., al igual que hizo la L.M.E.A., favorece claramente el ejercicio del Principio de la Autonomía de la voluntad de las Partes, el plazo establecido en el art. 12 es un plazo de mínimos. Así, ante el pacto inferior a tres años, el mismo será nulo, imponiéndose la duración de tres por el juego de la *conversión legal* del párrafo 1.º del art. 12.

Sin embargo, si el plazo pactado fuese de mayor duración al mínimo legalmente establecido, ambas partes deberán someterse a él, puesto que si decimos que los tres años son el mínimo contractual, admitimos que es posible y vinculante el realizar contratos por plazo superior al mínimo. Criterio éste que se encuentra además apoyado y avalado por el subsistente art. 29²⁶ de la L.M.E.A., mediante el establecimiento de incentivos económicos para la realización de contratos de larga duración (al menos de ocho o más años de duración); y por el propio C.c. cuando en el art. 1255 establece la libertad contractual de las partes siempre y cuando no sean contrarias a las leyes (supuesto en el que no nos encontramos).

El sujeto arrendatario tradicionalmente favorecido por las normas arrendaticias en la L.A.R., a pesar de la posible apariencia de desprotección al haber perdido la capacidad de determinar la existencia o no de prórrogas legales, sigue siendo parte protegida (aplicando aquí el legislador criterios de ecuanimidad

conducción por el tiempo que establecen los arts. 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento».

²⁶ La ayuda económica establecida en el apartado 1 del art. 29, no podía concederse, conforme a lo establecido en el apartado 2.º del mismo artículo cuando se tratase de los arrendamientos comprendidos en los n.º 1 y 2 del art. 6 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos. Dicho párrafo consideramos queda sin efecto una vez derogada la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

para no alterar en exceso el punto histórico de equilibrio en las relaciones contractuales arrendaticias). Así, la corta duración del contrato queda compensada con el derecho del arrendatario al desistimiento unilateral del contrato, al término del año agrícola²⁷, sin más que avisar con un año de antelación (art. 24.d).

En cuanto a la renta, únicamente hacer mención de la libertad de pacto en la cuantía, medio de pago, y sistema de actualizaciones; pudiendo acordarse pago a precio alzado por la duración total del arrendamiento, todo tal y como establecen los arts. 13 a 16, ambos inclusive. El cambio más relevante en la regulación de la renta, es la existencia de un nuevo criterio en la protección que el legislador otorga al arrendatario, así, frente a la limitación existente en la L.A.R. de 1980, por la que el arrendador no podía exigir al arrendatario más de una anualidad anticipada, la actual regulación, mucho más liberal, permite una simplificación del régimen, fundamentado en el principio de la voluntad de las partes como nudo gordiano de la misma.

Respecto a los Gastos y Mejoras²⁸ (arts. 17 a 21), ha de destacarse el especial cuidado que ha querido el legislador dar a los mismos, con la intención evidente de resaltar los medios de modernización y transformación de las fincas; estableciendo para ello en el art. 17 los principios generales, en el 18 y 20, respectivamente, la distinción entre obras y mejoras a cargo del arrendador y del arrendatario; etcétera.

Sin entrar en una análisis pormenorizado, hemos de destacar estos artículos están inspirados en la recomposición de la «*aequitas pacti*» de la misma relación contractual, resultante de la intervención de obras y mejoras.

Considero relevante, y novedoso, el fomento de la modernización de los regadíos, otorgando fuerza obligatoria a los acuerdos de las comunidades de regantes, o aquellas que vengan de la mano del desarrollo normativo de la Política agraria (principalmente procedente de la Unión Europea) a la asunción de mejoras (art. 20.1).

En este punto, una de las novedades más importantes, es la modificación que sufre para este contrato arrendaticio el contenido del art. 1573 del C.c., en virtud de lo establecido en el art. 21 de la N.L.A.R., por el que se proclama un nuevo régimen para las mejoras útiles y voluntarias, al anteponer al derecho del arrendatario el pacto sobre el destino y repercusión de las mismas, de donde se deduce a todas luces, que estamos ante la presunción de la posesión de buena fe.

²⁷ Cfr. Ruiz de la Cuesta Cascajares, R. «La interpretación del término año agrícola en la vigente Ley de arrendamientos rústicos», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1991.

²⁸ Cfr. Castán Tobeñas, J., *Derecho Civil Español Común y Foral*, tomo I, vol. 2.º, 14.ª ed., Madrid, 1987, pág. 645; y Vattier Fuenzalida, C., «Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico», *Anuario de Derecho Civil*, 1984, págs 63 y ss.; y *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho Comparado*, Salamanca, 1978.

Merece reseñarse la actualización del régimen de aparcería²⁹ contenido en el Capítulo IX de la Ley (arts. 28 a 32), en la que desaparece la tradicional diferenciación entre aparcería (arts. 102 y ss.) y arrendamiento parciario³⁰ de la L.A.R. de 1980 (art. 101). Hemos de recordar, que en una aparcería no nos hallamos ante un contrato en el que la contraprestación del arrendatario/aparcero es una «*pars quanta*», sino «*pars cuota*»; cuota, cuyo sistema de reparto se moderniza en el art. 28, pues desaparece el requisito de que para que la relación jurídica pueda calificarse como de aparcería, el titular del predio rústico haya de aportar al menos un 25% del valor total de la maquinaria, ganado, etc...; sino que se vincula el reparto de los frutos por partes alícuotas de las respectivas aportaciones, que serán aquellas que las partes deseen, con la salvedad de la limitación establecida en el art. 30, por el que el aparcero, para entender que ocupa dicha posición, deberá aportar más del 10% del valor total de los bienes y capitales concurrentes (en caso de no ser así la relación se entiende laboral)³¹.

En el art. 28.2 se establece una presunción de inexistencia de relación laboral entre el cedente y el cesionario, presunción que, sin embargo, cede ante la presunción que proclama el art. 30; con ello el legislador pretende, a nuestro entender, preconizar la confianza en la voluntad de las partes, pero estableciendo una cautela que evite el fraude de Ley respecto del estatuto del trabajador que garantiza la propia Constitución en su art. 35.

La Ley introduce, igualmente, una referencia a la aparcería múltiple, que denomina aparcería asociativa³², remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (art. 32). Con respecto a la misma, considero que ofrece la ventaja de no tener que realizar aportación alguna de elementos de la explotación en propiedad, tal y como ocurre en los contratos de sociedad, sino que es suficiente hacerlo en posesión. Siendo por ello, una figura recomendable para el ejercicio de la agricultura en grupo.

Dentro de las novedades que estamos someramente desbrozando, ha de destacarse la supresión de los derechos de adquisición (tanteo, retracto, adquisición preferente), que pierden sentido con la nueva regulación, tal y como se proclama en el punto IV de la Exposición de Motivos, pues la supresión de estos derechos aparece estrechamente vinculada a la menor duración del contrato y al principio de la libre circulación de la tierra. No obstante, la supresión no afecta

²⁹ Cfr. Cobacho Gómez, J. A., «La aparcería agrícola», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1982.

³⁰ Cfr. de la Cuesta Saenz, «Contratos Parciarios», *Homenaje a Don Antonio Hernández Gil*, tomo II, Madrid, 2001, págs. 1473 y ss.

³¹ Cfr. Fernández Domínguez, «Aparcería agrícola y poder de dirección en el contexto de las relaciones laborales», *Actualidad Laboral*, n.º 21, mayo, 1991, págs. 263 y ss.; y García Abellán, «El contrato de aparcería laboral agraria», *Revista Española de Derecho del Trabajo*, n.º 20, octubre-diciembre, 1984, págs. 503 y ss.

³² de los Mozos, «La aparcería, forma olvidada de la agrupación agrícola», *Rivista di Diritto Agrario*, 1967, y *Estudios de Derecho Agrario*, 1972, págs. 216 y ss.

al Derecho de retracto entre colindantes que regula y protege el art. 27 de la L.M.E.A. (en la que nos encontremos con una lamentable duplicidad normativa, en virtud de la cual entre los colindantes titulares de Explotaciones Prioritarias será de aplicación el art. 27 de la L.M.E.A.; y entre los no titulares de E. P. las reglas del C.c.).

El capítulo VII —«enajenación y subarriendo»— (art. 22³³), hemos de destacar que en el caso de enajenación de la finca arrendada, el adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el art. 34 de la Ley Hipotecaria³⁴, 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 se encuentre en curso. Produciéndose con ello, una importante modificación del Principio de Fe Pública Registral enunciado en el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

Así, mientras el referido artículo establece que «el tercero de buena fe que adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en el mismo Registro», el art. 22 de la N.L.A.R. establece la posibilidad de que el adquirente de la finca quede privado de la tenencia al tener que subrogarse en las obligaciones del arrendador originario, aún cuando estuviere amparado por el art. 34. Esta norma, alejándose de principio de Derecho Romano «*emptor non tenetur stare colono*», contempla una solución diferente a la prevista en el art. 1571 del C.c.³⁵, estableciendo la regla «*emptio non tollit locatio*», circunscribiéndose a la tradición normativa que se recogía en el art. 74 de la L.A.R. de 1980; así los derechos del arrendatario parecen prevaler «*erga omnes*», incluso frente a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria³⁶.

La oponibilidad descansa en la posesión civil inmediata, a nombre ajeno, en concepto distinto de dueño y de buena fe que tiene el arrendatario. Dicha oponibilidad actúa a modo de derecho real, como si de un usufructo no ins-

³³ «El adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el art. 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 la de la prórroga tácita que esté en curso».

³⁴ Cfr. Corral Dueñas, «La nueva Ley de Arrendamientos rústicos y el Registro de la Propiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1982, págs. 601 y ss.

³⁵ El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

³⁶ Cfr. Cobacho Gómez, J. A., *Estudios sobre la Ley de arrendamientos rústicos*, 2.^a ed., Murcia, 1986, pág. 24; y Martínez Valencia, J., *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*, Madrid, 1991, pág. 332.

crita se tratase, pues el adquirente deberá soportarlo en todo caso (aunque sea por desconocimiento, inmatriculación, etc...), ante la inexistencia de excepción alguna en la N.L.A.R.

Hay que precisar que en el supuesto del art. 22 de la N.L.A.R., no estamos ante cesión, ni ante un acto negocial entre las partes, sino que nos hallamos ante una subrogación legal en sentido técnico (art. 1210.3 C.c.); ahora bien, si la enajenación es plena (si el predio o la explotación se enajenan en su integridad) la subrogación también lo será, pero si la enajenación es parcial, la posición del adquirente será la de una subrogación parcial en la extensión/porción enajenada.

Con respecto a la enajenación, a pesar de la libertad de disposición que preside la N.L.A.R., hemos de recordar los límites de indivisión del predio rústico establecidos en el art. 24 de la L.M.E.A., por el que se establece que: «1.-*La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo. 2.-Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior...*»; correspondiendo a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial, tal y como establece el art. 23 de la misma L.M.E.A.³⁷.

Con respecto al término de Unidad Mínima de Cultivo, aún no siendo tratado por la N.L.A.R., no quiero dejar pasar la oportunidad e advertir la inexactitud del mismo, pues debería haber sido sustituido por el de Unidad Mínima de explotación, que es lo indivisible y no el cultivo.

En cuanto a la cesión y el subarriendo, contemplados en el art. 23, queda superada la prohibición que se establecía en la L.A.R. de 1980³⁸ que ahora se deroga. En ambos supuestos (cesión y subarriendo) se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, debiendo 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. Tanto la cesión como el subarriendo deberán venir precedidos por el consentimiento expreso del arrendador, tal y como exige no sólo la norma comentada, sino también el art. 1205 del C.c.

Hemos de advertir, que la no exigencia de forma determinada, y la no exigencia de formas sacramentales en la manifestación del consentimiento, nos permite entender que basta con que el mismo sea expreso, por lo que podrá ser tácito

³⁷ En el Diario Oficial de Extremadura de fecha 29 de abril de 1997 se publicó el Decreto 46/1997 de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

³⁸ Vid. art. 70 L.A.R. de 1980.

o manifestado por actos concluyentes del arrendador³⁹; se requerirá pues que sea una manifestación clara e inequívoca.

En lo que respecta al Capítulo VIII (arts. 24 a 27), únicamente creemos necesario comentar que en el mismo se contemplan los supuestos de terminación, resolución (a instancia del arrendador), rescisión y los efectos de la terminación de la relación arrendaticia. En todo caso, destacar que en el supuesto de desistimiento unilateral del arrendatario (art. 24.d) no mediará indemnización alguna.

Es la nueva Ley de Arrendamientos rústicos, una Ley cuyo texto es breve y de fácil comprensión, máxime si se compara con la L.A.R. de 1980. De aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo que regulen las Comunidades Autónomas con competencias en materia de Derecho Civil⁴⁰, foral o especial (Disposición final segunda), ha sido dictada al amparo del art. 149.1.8.º de la C.E.⁴¹ (ver excepciones en la Disposición Final primera), y profundiza en la liberalización y flexibilización de las relaciones arrendaticias. Indudablemente, ello es beneficioso, separándonos de consideraciones políticas, para el régimen de los arrendamientos rústicos, favoreciendo la movilidad de la tierra, aspecto decisivo para la modernización de la agricultura española, y pretendiéndose con ello dar plena satisfacción al mandato Constitucional contenido en el art. 130.1⁴² de la C.E.; así como el de: «*la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación*», establecido en el art. 38 de nuestra C.E.

Hemos de tener presente que con la entrada en vigor de la nueva Ley, quedan derogadas numerosas Leyes hasta ahora trascendentales en la contratación arrendaticia, como son: La L.A.R. (Ley 83/1980, de 31 de diciembre). La Ley 1/1987, de 12 de febrero (sobre prórroga de determinados contratos y acceso a la propiedad). Así como el R.D. 2235/1985, de 9 de octubre; y las Ordenes de 1 de diciembre de 1981, y las de 8 de octubre de 1982. Igualmente se deroga el art. 28⁴³ de la L.M.E.A. (Ley 19/1995, de 4 de julio), subsistiendo por el contrario el art. 29 de la misma.

No obstante, y a pesar de las derogaciones, en aplicación del Derecho transitorio o intertemporal, el legislador, evitando circunloquios, ha venido a establecer

³⁹ Ver S.T.S. de 4-2-1993, en materia de Arrendamientos Urbanos. Y ver art. 386 L.E.C.

⁴⁰ Cfr. Bello Janeiro, D., «Los arrendamientos rústicos y las aparcerías en la nueva Ley de Derecho Civil de Galicia», *Derecho Agrario y Alimentario*, n.º 29, julio-diciembre, 1993.

⁴¹ Cfr. Martínez Vázquez de Castro, L., *Pluralidad de Derechos Civiles españoles. El art. 149.1, regla 8.ª, de la C.E.*, Madrid, 1997.

⁴² «Los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca, y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles».

⁴³ Cfr. Peralta Carrasco, M., «Análisis del art. 28 de la nueva Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995. Impacto y repercusión en los Contratos de Arrendamientos Rústicos», en *Actas del II Congreso Europeo y I Iberoamericano de Derecho Agrario. El Ejido (Almería) del 3 al 5 de abril de 1997*.

que las causas pendientes continuarán tramitándose por la legislación sustantiva que a los arrendamientos en litigio les era de aplicación, no pudiendo entenderse, a *sensu contrario*, que los procesos que se susciten tras la entrada en vigor de la nueva Ley hayan de ser resueltos conforme a la nueva normativa sustantiva, dado que ello sería contrario e incongruente con la Disposición Transitoria primera, que afirma que los contratos vigentes a la entrada en vigor de la nueva L.A.R., se regirán por la normativa aplicable al momento de su celebración; por lo que la *Lex contractus* no será modificada por la sucesión en el tiempo de las leyes que regulan el mismo contrato, dado que difícilmente podría resolverse un proceso con la aplicación de un Derecho material ajeno al que determinó y reguló la relación jurídica en cuestión.

La pervivencia de los contratos vigentes a la entrada en vigor de la nueva Ley, se consagra en la Disposición Transitoria primera de la L.A.R. 2003, en la que se declara de manera contundente, pero incomprensible, a nuestro entender, la irretroactividad de la Ley.

Sin querer entrar en la siempre interesante y clásica discusión sobre la retroactividad de las normas, sus clases y fundamentos, no quiero dejar pasar la ocasión de manifestar la innecesariedad de la disposición por dos motivos. 1.º) Por que si bien es correcto que la finalidad de las normas intertemporales ha de ser la de discernir si la nueva Ley ha de aplicarse a las relaciones jurídicas anteriores, nacidas bajo el imperio de la antigua Ley, o si ha de respetarse el status jurídico anterior; también lo es, que en el presente caso, es de todo punto innecesaria la referida disposición, dado que en ella se nos lleva a la misma conclusión que consagra el art. 2.3 de nuestro C.c., cual es la irretroactividad general, salvo previsión en contra del legislador, sujeto, así mismo, al art. 9.3 de nuestra C.E. Y 2.º) Por que la consagración de la irretroactividad es de todo punto contradictoria con la finalidad misma de la L.A.R. de 2003, con la que se pretende superar las deficiencias estructurales de las explotaciones agrarias; no siendo por ello comprensible, a nuestro entender, que continúe rigiendo una normativa obsoleta e inadecuada con la realidad y necesidad socio-económica, tal y como proclama la exposición de motivos de la Ley.

Con todo, no queremos con el presente trabajo sino esbozar algunas de las impresiones que nos ha producido una Ley, que en grandes rasgos nos parece satisfactoria y beneficiosa para el sector; aunque ha de ser el tiempo el que nos muestre sus carencias prácticas, las cuales se irán resolviendo con el tiempo, si el mismo, y el legislador, le conceden una oportunidad a la Ley.