

**LEY 19/1995 DE 4 DE JULIO,
MODERNIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS
IMPULSO Y DESARROLLO DEL DERECHO AGRARIO**

Por D. MANUEL DE PERALTA Y CARRASCO
Profesor Ayudante de la UEX

INTRODUCCIÓN

La relevancia de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (L.M.E.A.) radica en que constituye por un lado un paso de vital importancia en el camino hacia el final de una agricultura tradicional que se convierte así en agricultura empresarial; y por otro, clarifica y da forma a las nuevas bases del Derecho Agrario que se viene abriendo paso en todo el ámbito europeo; fruto en principio de la P.A.C. y posteriormente de Declaraciones como la de Cork¹.

Mientras que el mencionado paso a la agricultura empresarial constituye el lado positivo de la constante evolución que sufre el sector; nos encontramos con realidades históricas dramáticas y penosas que se han ido produciendo a lo largo de esa lenta evolución². Así la constante división hereditaria del fundo, la insuficiencia productiva y el incremento demográfico condujeron a problemas tales como el de un minifundio insostenible y una situación de contratación arrendaticia en los que el arrendador, además de tener una muy pequeña explotación

¹ Vid. «Declaración de Cork» de la Conferencia Europea sobre el Desarrollo rural. La Europa rural: Perspectivas Futuras, Cork-Irlanda el 7 de noviembre de 1996.

² A lo largo del siglo XX las Reformas y Transformaciones del Derecho Agrario han sido numerosas y prolifas. De entre ellas merecen destacarse Leyes como la del 30 de agosto de 1907, de Colonización y Repoblación interior, o las de 1927 y 1928 (R.D. de 7 de enero y 9 de marzo, respectivamente), destinadas a regular la política de parcelación.

Sin embargo, es a partir de la Reforma Agraria de la Segunda República cuando se produce una profunda Reforma en base a la cuestión social fundamentada jurídicamente en artículos tales como el 5 del Estatuto Jurídico del Gobierno Provisional de la Segunda República, o tales como el 44 y 47 de la Constitución de 1931. Tal y como dice Clavero, Bartolomé, en su obra *Autonomía Regional y Reforma Agraria*, «La reforma agraria era la cuestión más grave e inaplazable de la llegada de la República». El fruto sería la Ley de Bases de la Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932.

Tras la guerra civil se liquidó todo vestigio de Reforma Agraria Republicana, que, según Edward Malefakis, terminó «catastróficamente». Se abrió un nuevo proceso de Reformas con nuevas leyes estructurales, tales como las leyes sobre arrendamientos rústicos de 1940 y 1942 (y otras, como las de 18 de marzo 1944 ó 18 de diciembre de 1946); culmen de esa prolífica legislación sobre arrendamientos es la Ley de 29 de abril de 1959 y la L.A.R. de 1980. Otras leyes relevantes de dicho período son la de 15 de julio de 1952, sobre Patrimonios Familiares; la de 12 de enero de 1973, Ley Reforma y Desarrollo Agrario, etcétera.

Vid. en este sentido San Jarque, J. J., *Derecho Agrario*, Fundación J. March, Madrid, 1975, págs. 95 y ss., y 388 y ss.; Malefakis, Edward, *Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX*, Ed. Ariel, 1970, págs. 413 y ss.; Barciela, 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, Bartolomé, *Autonomía Regional y Reforma Agraria*, Fundación Universitaria de Jerez, 1984, págs. 18 y ss.; Meer, Fernando de, *La Constitución de la II República: Autonomía, propiedad, Iglesia, enseñanza*, EUNSA, Pamplona, 1978, págs. 11 y ss.

dependía en extremo de ella. Dando ello lugar a que el legislador procediese a sobreproteger al arrendador, a luchar contra el minifundio, etc. Todo dentro del marco de una política de transformación y desarrollo.

Pues bien actualmente en la búsqueda de unas estructuras agrarias (entendidas como el conjunto de condiciones que la tierra ofrece como base de la explotación agraria); que respondan a las exigencias de una agricultura moderna ha sido necesario proceder a la transformación de las estructuras existentes.

La transformación promovida y desarrollada mediante una adecuada política agraria dirigida por el Estado; ha creado unas estructuras agrarias modernas y dinámicas. La necesidad de las transformaciones se mostraba como una imperiosa necesidad ya a comienzos de los Noventa³ por razones tan diversas; como los elevados costes de la agricultura, la necesidad de reducir excedentes, de liberalizar el mercado en el ámbito interno e internacional y la necesidad de medidas de protección ambiental⁴.

Así las cosas, con la incorporación de España a la C.E.E., la reforma de la P.A.C. y la Ronda de Uruguay del G.A.T.T.; se establece un marco propicio de necesidad de Transformaciones en el que comienza a trabajar el M.A.P.A. Dicha necesidad quedó patente, cuando la Secretaría de Estado del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (M.A.P.A.) afirmó en 1992 que «La Agricultura española viene arrastrando unas carencias estructurales que han impedido la consecución de unos niveles de eficacia económica deseable»⁵. Deficiencias estas latentes en las llamadas leyes estructurales de los gobiernos anteriores⁶, nacidas de la desconexión entre la ley y la nueva realidad social y empresarial, que se pretenden superar con la L.M.E.A.

³ Vid. «Informe del Consejo del Club de Roma, la primera Revolución mundial», Alexander King y Bertrand Schneider. Plaza & Janés, Barcelona, 1992.

⁴ Vid. 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.

⁵ Vid. «Notas para la Estructura y Contenido del Anteproyecto de la Ley de Bases sobre Modernización de las estructuras agrarias».

– Secretaría de Estado del M.A.P.A., 1992, *R.D.A.A.*, n.º 20, enero-marzo 1993.

⁶ Algunas de las llamadas leyes estructurales a las que nos referimos y anteriores a la L.M.E.A. son:

– Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/1973, de 12 de enero.

– Ley Arrendamientos Rústicos, Ley 83/1980, de 31 de diciembre.

– Ley de Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes, Ley 49/1981, de 24 de diciembre.

– Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables, Ley 34/1979, de 16 de noviembre.

LEY DE MODERNIZACIÓN DE LAS EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS

La Ley de 19/1995 de 4 de julio⁷ de Modernización de las Explotaciones Agrarias⁸ ha sido objeto de numerosos estudios y discusiones técnicas e ideológicas (a las cuales pretendemos sumarnos) entre juristas, sociólogos y economistas⁹; lo que hace suponer que es una norma dotada de estabilidad y equilibrio. Siendo elogiado el esfuerzo del legislador¹⁰ por procurar una ley estudiada y consensuada entre los especialistas¹¹.

ESTRUCTURA

La Ley se estructura en cuatro Títulos precedidos de una «larga» exposición de motivos, en los que el legislador reconoce la situación de precariedad estructural de la agricultura así como la nueva situación internacional de competitividad en el mercado y en la producción.

Tras analizar los problemas en su globalidad se procede a la potenciación de ideas tales como las Explotaciones Agrarias Prioritarias (E.A.P.); fin este ansiadamente perseguido por la presente L.M.E.A.

En el Título Preliminar se concretan los objetivos de la ley y se realizan definiciones como los de «Agricultor Profesional» (A.P.).

El Título I dividido en seis Capítulos desarrolla en el primero (Capítulo I) las Explotaciones Agrarias Prioritarias determinando conceptos y peculiaridades que dotan a esta figura de singulares ayudas por parte del sector público. El Capítulo II recoge las ayudas fiscales establecidas para lograr la integración y ampliación de las explotaciones, así como para dinamizar la movilidad de la tierra y facilitar el acceso a créditos por parte de aquellos agricultores que deseen modernizarse.

El Capítulo III establece la catalogación de las E.A.P. por el M.A.P.A. conforme a los datos remitidos a éste por las CC.AA.

⁷ Vid. «B.O.E.» nº 159, de 5 de julio de 1995.

⁸ Vid. R.D. 204/1996, de 9 de febrero con el que se complementa y desarrolla la L.M.E.A.

⁹ Vid. Textos y Discusiones al respecto en R.D.A.A. números 26 y 27 de 1995.

¹⁰ El esfuerzo del legislador y en concreto del ministro Solbes al frente del M.A.P.A.; aun susceptible de muchas e importantes críticas, dio como resultado la aprobación de tres leyes fundamentales para el sector de la agricultura.

– Ley Reguladora de Organizaciones Interprofesionales Agroalimentarias, Ley 28/1994, de 30 de diciembre.

– Ley de Vías Pecuarias, Ley 3/1995, de 23 de marzo.

– Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, Ley 19/1995, de 4 de julio.

¹¹ Sobre la L.M.E.A. y sus presupuestos básicos y previos Vid. Sumpsi, J. M., «Modernización y cambio estructural en la agricultura española», M.A.P.A., Madrid, 1994. En igual sentido: Etxezarreta, M., y otros, «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.

El Capítulo IV regula las ayudas y beneficios establecidos para Jóvenes Agricultores.

El Capítulo V el régimen sancionador y el Capítulo VI el sistema de financiación de las ayudas.

En cuanto al Título II decir que en él se tratan las Unidades Mínimas de Cultivo (U.M.C.), así como las vías para evitar el fraccionamiento de las explotaciones.

Pero es en el Título III en el que se recoge la parte más novedosa e importante (desde el punto de vista del Derecho Civil) de la ley. Novedad ésta referente a la supresión de las prórrogas legales y a la modificación en la duración de los Contratos de los Arrendamientos Rústicos vigentes desde 1980¹².

Finalmente nos encontramos con tres Disposiciones Adicionales, estableciéndose en la primera de ellas el carácter de legislación básica de la Ley; en la segunda los preceptos de aplicación plena¹³ y en la tercera y cuarta una serie de exenciones fiscales¹⁴.

OBJETIVOS

Los objetivos perseguidos por la L.M.E.A.:

1. Impulsar la formación de empresas viables como base de la economía familiar, de tal forma que sean rentables y permitan a los agricultores noveles optar por esta profesión; evitándose que la asuman como única opción personal. De tal manera que se logre cumplir con el Tratado de Roma cuando habla de «Rentas Dignas»¹⁵ se obtenga una efectiva igualdad de oportunidades con respecto a sujetos y grupos familiares que se dediquen a otras actividades; tal y como establece la Constitución Española¹⁶.
2. Promover el asociacionismo agrario tanto en el ámbito general como en el profesional¹⁷.

¹² Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

¹³ La Enumeración de la legislación básica y plena se determina de conformidad con la Constitución Española de 1978 en sus arts. 149.1.13 y 149.1.8, respectivamente. Ver al respecto Disposición Adicional Primera y Segunda de la L.M.E.A.

¹⁴ La Disposición Adicional Tercera y Cuarta promueven mediante incentivos fiscales, el fomento de la reforestación de especies de crecimiento lento como apoyo a la política de Reforestación de la C.E.E. en concordancia con el R.D. 378/1993, de 12 de marzo. En defensa y sentido de esa política: Jiménez Liébana, D., *Política forestal comunitaria. Legislación positiva: sistemática y didáctica*, V. Giornate Camerú di Diritto Agrario Comunitario Camerino, 6-7 de diciembre de 1991, págs. 239 y ss.

¹⁵ Vid. Tratado de Roma (Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea) de 25 de marzo de 1957. El art. 39.1, al establecer los objetivos de la política agrícola común, en el punto b) dice: «garantizar así un nivel de vida equitativo a la población agrícola, en especial, mediante el aumento de la renta individual de los que trabajan en la agricultura».

¹⁶ Vid. arts. 1, 9 y 130 de la Constitución del 78.

¹⁷ El Cooperativismo o asociacionismo, se constituye como uno de los ejes principales para que se obtenga un constante y paulatino desarrollo del sector. Vid. en ese sentido: Blanco, Mateo, *Desarrollo y formación del Cooperativismo*, Zaragoza, 1968; García Pedraza, L., *Manual de Sociedades Cooperativas*,

3. Facilitar y fomentar la incorporación de agricultores jóvenes, para renovar tanto los recursos humanos, como el espíritu del sector.
4. Procurar el acceso a créditos de los empresarios innovadores que deseen modernizar su explotación.
5. Evitar el fraccionamiento de los fundos.
6. Promover la circulación y la movilidad de la tierra en el mercado.

Los objetivos enumerados se pueden resumir en que el objetivo en su amplitud es el de dotar a la explotación agraria de un marco jurídico, fiscal y social que teniendo presentes las peculiaridades de la actividad agraria se adapte a una economía de empresa¹⁸.

DEROGACIONES Y MODIFICACIONES

La L.M.E.A. dedica la Disposición Derogatoria Única y la Final Primera para relacionar respectivamente las Derogaciones y Modificaciones que se producen una vez entrada en vigor dicha ley.

En cuanto a las leyes Derogadas tenemos la de «Explotaciones Familiares y de los Agricultores Jóvenes» (de las que se conserva y aprovecha algo); así como el Título II del Libro I, el Título III del Libro II y el Título IV del Libro IV de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

Con referencia a las modificaciones producidas decir que se recoge una de trascendental importancia (ya anteriormente mencionada) cual es lo referente a la L.A.R. de 1980.

PRESUPUESTOS Y CONCEPTOS

Para mejor entendimiento de la Ley el legislador establece una serie de definiciones que vamos a ver y comentar.

En el art. 2 (Título Preliminar) comienza definiendo que es la Actividad Agraria: «..., el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales». Consideramos que se incurre aquí en una imprecisión; pues no se determina que es o que son los productos agrícolas, ganaderos y forestales; planteándonos si todo producto biológico agrícola; ganadero o forestal por el simple hecho de serlo conforman parte de una actividad agraria o a de ser necesariamente un producto criado con una finalidad agrope-

Fundación para el Desarrollo del Cooperativismo y Economía Social, Cáceres, Diputación Provincial, 1985; Montero García, Andrés, *El Cooperativismo Agroalimentario y formas de integración*, Ed. M.A.P.A., 1996.

¹⁸ La Exposición de motivos de la Ley Francesa de Modernización de las Explotaciones de 1 de febrero de 1995; establece numerosos puntos de sintonía con la L.M.E.A.; fruto de la unidad de criterios establecidos por la P.A.C.

cuaria. Es decir, ¿la cría de ganado para la obtención de vacunas o para las carreras, es una actividad agropecuaria? Creemos que no, pues para calificar el producto (biológico) como objeto de la actividad agrícola debe detentar la característica fundamental de todo producto agrícola. Cual es satisfacer la necesidad de alimentos¹⁹.

Por ello podemos y debemos calificar como producto agrario o agrícola aquel que se obtiene con la finalidad de satisfacer las necesidades esenciales o alimenticias.

Otra definición que se nos plantea es la de «Explotación Agraria» diciéndose que es: «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».

Es adecuada esta definición y coincidente con la establecida por Agraristas Nacionales tales como Sanz Jarque y Ballarín²⁰.

En tercer lugar se define que son los elementos de la explotación²¹, definición que aceptamos siempre que la interpretación del texto sea la de la existencia de un principio general de integración, de todos los elementos de la explotación aún siendo varios los inmuebles rústicos²².

Otra definición es la de «Titular de la Explotación»²³; dicha definición se plantea a semejanza de la definición clásica establecida con la ley de Arrendamiento de 1940, conforme a la cual el cultivador directo es tratado como un empresario capitalista que soporta los riesgos a cambio de los posibles beneficios. Es «...la persona física o jurídica que ejerce la actividad agraria organizando los bienes y Derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación»²⁴.

¹⁹ Defensor y propulsor de esta teoría es el prof. Alberto Germano, *L'impresa agraria nel diritto spagnolo*, Giogre, Milán, 1994.

²⁰ Ambos definen la explotación como «la unidad organizada por criterios técnico-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, Luigi, «Derecho Comunitario Agrario», *Trattato breve di Diritto Comunitario*, Padova, 1994, y Rosalba, Alessi, *L'impresa agricola*, Milano, 1993.

²¹ Vid. art. 2.3 de la L.M.E.A.

²² Vid. Sanz Jarque, J. J., o. c., págs. 283 y ss.; Luna Serrano, A., *Hacienda Agraria. Problemática de la agricultura tradicional*, Madrid, 1973, págs. 83 y ss.

²³ Vid. art. 2.4 de la L.M.E.A.

²⁴ 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 directo y personal de que las fincas

Posteriormente y de manera consecutiva en los puntos 5 y 6 del art. 2 se definen dos tipos de sujeto empresarial «Capitalista profesional». Así mientras que en el art. 2.5 se concreta la figura del Agricultor profesional delimitando los contornos de su figura y concepto mediante parámetros de dedicación parcial personal a la explotación; en el punto 6.º se trata la figura del Agricultor a Título Principal (A.T.P.) como aquel cuya dedicación a la explotación es porcentualmente plena, por lo que es objeto de mayor apoyo por la Administración Pública.

Lo cierto es que en los puntos 5.º y 6.º se trata de arbitrar un concepto de agricultor profesional que aún ligado a la idea clásica de profesionalidad o de cultivador personal, supone una actualización o modernización del concepto de agricultor profesional.

Si históricamente hemos hablado del agricultor, como aquel hombre rural que por necesidad social se dedicaba al cultivo para el autoconsumo incorporando al mercado los productos sobrantes. Actualmente tras hechos tales como la revolución industrial, el despegue tecnológico y el abandono del medio rural, hay que entender que el agricultor tradicional ya no es un concepto genérico admisible.

Por pura lógica actualmente el agricultor es titular de una explotación empresarial y ha de ser necesariamente un profesional. Por ello las dos definiciones que da el art. 2 no son sino Grados de dedicación por parte del profesional de la agricultura; en virtud de la cual obtendría unos u otros beneficios.

Con todo, consideramos que el Agricultor Profesional puede ser definido²⁵ (en un sentido más amplio que el recogido en el art. 2.5) como: «la persona física o jurídica²⁶ con capacidad legal para contratar dedicada habitualmente en mayor o menor medida a la actividad empresarial agraria-pecuaria o forestal haciendo de ello su principal modo y medio de vida»²⁷.

Las restantes definiciones planteadas en los puntos del 7 al 12 del art. 2 son las de Joven y Pequeño agricultor. Así como la de agricultor a tiempo parcial. Estableciendo además medidas y criterios para ubicar al Titular entre unos u otros tipos de agricultores.

arrendadas eran objeto o podían serlo cuando el propietario las recababa para su cultivo, impidiendo la continuación de la relación arrendaticia»; en igual sentido, Sanz Jarque, J. J., o. c., págs. 200 y ss.

²⁵ Dar una definición satisfactoria para toda la doctrina es difícil, sino tarea imposible. Según el prof. Luna Serrano, «La Doctrina dicta mucho de estar de acuerdo sobre el valor de la profesionalidad». Vid. Luna Serrano, A., *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.

²⁶ Se entiende que es agricultor profesional la persona jurídica, cuando la mayoría de los socios tuviesen dicho carácter de Agricultor Profesional y la sociedad estuviese representada por éstos.

²⁷ Son numerosos los precedentes legales en los que se ha venido recogiendo y regulando la figura del agricultor profesional; así junto a los mencionados 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).

LAS EXPLOTACIONES PRIORITARIAS

La L.M.E.A. centra de manera relevante su espíritu y el tenor del texto en el impulso, apoyo y desarrollo de la Explotación Prioritaria (E.P.); en cuanto explotación con capacidad al menos para ocupar una unidad de trabajo agrario²⁸ pero insuficiente en su rentabilidad susceptible por ello de ser modernizada.

Son las CC.AA. las que certifican que explotaciones son y cuáles no son prioritarias²⁹; y pueden ser de carácter familiar o asociativo³⁰. La E.P. familiar no se define en la ley; encontrándonos con una laguna conceptual que no puede ser cubierta mediante la definición que de explotación familiar daba la Ley de Explotaciones Familiares y de los Agricultores Jóvenes de 1981³¹, pues dicha ley queda explícitamente derogada por la L.M.E.A.³².

Procede realizar una labor de interpretación para cubrir la laguna que aquí nos surge. Así si nos atenemos al espíritu de la L.M.E.A. y al tenor del art. 1 cuando habla de apoyar al *profesional de la agricultura*³³; podemos entender que la E.P. familiar será aquella que constituya el sustento y actividad principal del grupo familiar pudiéndose utilizar el trabajo de los familiares que darán el carácter de tal a la explotación y el trabajo de tanta mano de obra eventual ajena como sea precisa; siempre y cuando al menos el Titular de la Explotación sea un A.T.P., dicho Titular deberá estar suficientemente capacitado y reunir los requisitos del art. 4.1., b, c, d y e³⁴.

En cuanto a las Explotaciones Prioritarias Asociativas estas pueden ser Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra en las que no se les exige requisito alguno de carácter personal a los socios; o cualquier otra clase de sociedad bajo alguna de las formas jurídicas establecidas en el art. 6 siempre que se cumplan alguno de los requisitos del art. 5.b.³⁵

²⁸ Vid. arts. 2.10 y 11 de la L.M.E.A.

²⁹ Vid. art. 15 de la L.M.E.A.

³⁰ Vid. art. 3 de la L.M.E.A.

³¹ Ley 49/1981, de 24 de diciembre, art. 2: «Había de constituir el principal medio de vida de la familia, cuyos trabajos se habían de realizar personalmente por su titular y la familia, sin que la mano de obra asalariada fija, en su caso, superara en cómputo anual a la familiar en jornadas efectivas».

³² Vid. Disposición Derogatoria Única de la L.M.E.A.

³³ Vid. Sanz Jarque, J. J., o. c., págs. 198 y ss.

³⁴ Los requisitos exigidos pueden resumirse en los siguientes:

- Ha de tratarse de un sujeto capacitado mediante formación o experiencia profesional.
- Ha de tener más de dieciocho y menos de sesenta y cinco años.
- Encontrarse dado de alta en la Seguridad Social,
- y residir en la comarca, donde se ubique la explotación.

³⁵ El principal requisito es que al menos el 50% de los socios sean profesionales. El art. 5.b ha de verse en relación con el art. 6.

¿QUÉ BENEFICIOS IMPLICA LA CALIFICACIÓN DE EXPLOTACIÓN PRIORITARIA?

En el art. 7 de la ley se establece un trato de preferencia a favor de toda explotación que sea el medio del sustento principal y por ello prioritaria; en una serie de supuestos tales como:

- En la adjudicación de tierras por la administración.
- En la contratación de seguros agrarios.
- En el acceso a la formación de sus miembros.
- En ayudas a la producción.
- En ayudas a la ordenación de la producción.
- En la asignación de cupos y derechos.

Por otro lado en los arts. 8, 9, 10, 11, 12, 13, y 14 se establecen beneficios fiscales tales como:

- Exenciones de tasas en actos jurídicos documentado en casos de préstamo.
- Reducción de hasta el 90% de Impuesto de Transmisiones o adquisiciones cuando se realice ésta en la integridad total de la explotación en favor o por el titular de otra E.P. o que con ello alcance a ser prioritaria; siempre y cuando el adquirente no deje de tener una E.P. fruto de esa adquisición.
- Reducción del 100% en caso de Transmisiones vía «Mortis Causa» siempre y cuando se continúe la explotación en manos del cónyuge supérstite.
- Del 75% cuando la transmisión sea sólo parcial.
- Del 50% si la finalidad es agrupar en una sola linde la superficie necesaria para crear una E.P.; siempre y cuando la agrupación sea al menos del 50% de lo que constituirá la E.P.
- Exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales onerosas para toda permuta autorizada por el M.A.P.A. o CC.AA. con la finalidad de suprimir parcelas enclavadas, suprimir servidumbres y reestructurar las explotaciones favoreciéndose las permutas múltiples y multilaterales a modo de concentración parcelaria de carácter privado³⁶.
- Reducción de los costes registrales si se tratan de E.P. o procede a constituirse.
- Amortización del inmovilizado material con libertad de amortización si las E.P. son asociativas y una bonificación del 80% de la cuota íntegra del impuesto de sociedades si son cooperativas agrarias especialmente protegidas.

La gran mayoría de los beneficios establecidos a favor de las E.P. tienden a procurar evitar el fraccionamiento de las fincas promoviendo la concentración de fundos con la finalidad ya mencionada de lograr Explotaciones Prioritarias.

³⁶ Vid. art. 12 de la L.M.E.A. supone una novedad legislativa de envergadura práctica pues puede suponer una rápida y fácil reestructuración de proindivisiones múltiples o de simples permutas de interés práctico.

AGRICULTORES JÓVENES

En cumplimiento del art. 48³⁷ de la Constitución los Poderes Públicos en la necesaria promoción de los Jóvenes Agricultores, sin los que dicho sector carecería de futuro; dedican el Capítulo IV (arts. 17 al 20) a su incorporación en las E.P.

El buscado rejuvenecimiento de los titulares de las E.P. es uno de los objetivos de la L.M.E.A.³⁸, objetivo cuyo primer paso es lograr la incorporación o instalación del joven agricultor³⁹.

Por primera instalación se entiende que es aquella que realiza un joven agricultor sin explotación o con una con la que no supere el 20% de la renta de referencia; convirtiéndose en titular de una E.P. por compra o cualquier otro título que le faculte para la explotación de la nueva E.P. La ley considera junta a la ya mencionada instalación por adquisición de una E.P. o la conversión de una pequeña explotación en otra mayor que alcance la cualidad de E.P.; como primera instalación de joven agricultor la conversión del sujeto en profesional.

Singularidad llamativa de la L.M.E.A. es el fomento de la cotitularidad⁴⁰ mediante la incorporación del joven a una E.P. adquiriendo en ella derechos y deberes, en la misma proporción que se incorpore, o mediante la asociación con el titular lográndose a la par un crecimiento de la explotación.

Los requisitos exigibles al joven agricultor son los establecidos en el art. 19; cuales son:

- Acreditación de capacitación o compromiso de adquirirla en los dos años inmediatos a la instalación.
- Que se requiera en la explotación en la que el joven se incorpora al menos una unidad de trabajo agrario; o que se requiera en los dos años siguientes.
- Que el joven resida en la comarca, los beneficios fiscales son los establecidos en el art. 20.

³⁷ Art. 48 de la Constitución Española de 1978 «Los poderes públicos promoverán las condiciones para la participación libre y eficaz de la juventud en el desarrollo político, social, económico y cultural».

³⁸ El objetivo del rejuvenecimiento de la población agraria, se complementa con disposiciones y políticas tales como la de la jubilación anticipada. *Vid.* Reglamento de la C.E.E. 2079/92, de 30 de junio de 1992 (D.O.C.E., Ley 215, de 30-7-92, pág. 91), desarrollado por el R.D. 477/1993, de 2 de abril, sobre el régimen de ayudas para ceses anticipados (jubilaciones anticipadas).

³⁹ La Ley de 4 de julio de 1995 viene a complementar en este punto mediante ayudas fiscales y financieras disposiciones anteriormente establecidas: El régimen de ayudas se estableció con el Reglamento 2328/91, estableciéndose dos modalidades:

- Art. 11 => ayudas a la inversión.
- Art. 10 => ayudas a la primera instalación.

En España se aplica el Reglamento desarrollado mediante el R.D. 1887/91 (art. 10.4). Al respecto *Vid.* Carles Genovés, J., «Modernización de la Agricultura», *Rev. Papeles de la Economía Española*, n.ºs 60-61; 1994, pág. 176.

⁴⁰ *Vid.* Ley de las Explotaciones Familiares y de los Agricultores Jóvenes, de 18 de diciembre de 1981, fomentaba ya la figura del «colaborador», al que la LAR (art. 79) le concede el derecho de suceder al arrendador.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO

En la Ley se define la Unidad Mínima de Cultivo (U.M.C.) en el art. 23 reproduciéndose los términos del art. 43 de la ahora derogada ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973.

El carácter del contenido del art. 23 es el de legislación básica conforme a la Disposición Adicional primera de la misma L.M.E.A. Sin embargo no todas las CC.AA. han usado de la facultad que se les otorga, cual es fijar la U.M.C.

Ello ha planteado la duda de si resulta por aplicación del Derecho estatal como supletorio del Derecho Autonómico; aplicable la Orden Ministerial de 27 de mayo de 1958⁴¹ en la que se fijaba el cuadro de U.M.C.

Al respecto consideramos oportuna su utilización no sólo por la supletoriedad de la norma estatal, sino porque el espíritu del legislador es el de la existencia de fincas con un tamaño mínimo, a partir del cual es imposible su división legal.

Al respecto nuestra CC.AA. de Extremadura estableció en el Decreto 46/1997 de 22⁴² de abril las U.M.C. complementando la normativa existente al respecto; conforme establece la Ley.

Por último decir que un defecto relevante de la presente ley es mantener el término de U.M.C.; pues debería haber sido sustituido por el de Unidad de explotación que es lo indivisible y no el cultivo.

DERECHO DE RETRACTO

En el art. 27 de la L.M.E.A. se establece y reconoce el Derecho de retracto a favor de los propietarios de tierras colindantes cuando estos sean titulares de explotaciones prioritarias. El retracto será ejercitable cuando se trate de venta de finca rústica de superficie inferior al doble de la Unidad Mínima de Cultivo (que será determinada por cada CC.AA. en el ejercicio de sus competencias)⁴³.

Nos encontramos en el art. 27.1 con diversos aspectos y calificaciones discutibles, tales como: ¿Porqué utilizar la palabra «venta» y no «enajenación»?; pues se incide con la utilización del término «venta» en el mismo defecto que se acusa en el Código Civil al no utilizar un término más extensivo y omnicompreensivo como es el de «enajenación».

Por otro lado creemos debería de preverse un sistema de cuantificación y fijación de precios, si en la transmisión éste faltase.

⁴¹ La Orden de 27 de mayo de 1958 nace por dictado de la ley 15 de julio de 1954.

⁴² Vid. *D.O.E.*, n.º 50, de 29 de abril de 1997.

⁴³ Vid. artículo 23 L.M.E.A. y cit. n.º 41.

Mediante una atenta lectura del art. 27⁴⁴ podemos observar como se recoge en dicho artículo una doble excepción a la regla general del retracto establecida en el Código Civil:

1. Únicamente es aplicable el art. 27 en los supuestos de colindancia entre propietarios titulares de Explotaciones Prioritarias.
2. No son aplicables las limitaciones al derecho de retracto recogidas en el art. 1.523⁴⁵ del Código Civil, por lo que la colindancia ha de ser entendida con criterios modernos suprimiéndose cualquier interpretación restrictiva, pues el interés general en combatir el minifundio es evidente.

Todo ello implica que nos encontremos con una lamentable duplicidad normativa, en virtud de la cual entre los colindantes titulares de E.P. será la de aplicación el art. 27 de la L.M.E.A.; y entre los no titulares de E.P. las reglas del Código Civil.

Así, si los colindantes no son titulares de E.P.; les sería aplicable el tenor del Código Civil. Si son titulares de E.P. se aplicaría el art. 27 de la L.M.E.A. Pero, ¿y si unos fuesen y otros no titulares de E.P.? Consideramos aquí que sería de aplicación la norma especial (art. 27 de la L.M.E.A.) si el retracto se ejercitase por el que es titular de la explotación prioritario; y el Código Civil si el derecho de retracto fuese ejercitado por un no titular de E.P.

En cuanto a la colisión de retractos el art. 27.2 y 3 concede preferencia de entre todos los titulares de E.P. al dueño de la finca que mediante la adquisición vía retracto alcance o supere la U.M.C. En segundo lugar si fuesen varios los que alcanzasen en la explotación la U.M.C., tendrá preferencia el de menor cabida. Pero si ninguno alcanzase la U.M.C. tendrá mejor derecho el dueño del fundo de mayor extensión.

La idoneidad del art. 27 radica en que supone una trascendental modernización para cuestiones tales como la atribución del derecho de retracto o la propia prohibición de enajenar durante seis años. Cambios estos solicitados largamente por algunos civilistas como el profesor García Cantero⁴⁶; con la finalidad de mejor interpretar el tenor del Código Civil.

⁴⁴ Art. 27 de la L.M.E.A.: «Tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo».

⁴⁵ Art. 1.523.2 del Código Civil: «El Derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estuvieran separados por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas». *Vid.* al respecto *Comentarios al Código Civil* de M. Albadalejo, Madrid, 1980, t. XIX, pág. 6084, por el Prof. García Cantero (sobre el retracto).

⁴⁶ *Vid.* cita 45.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

La Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias (L.M.E.A.) regula dentro del título III de dicha ley en el art. 28 la reforma sobre arrendamientos rústicos en materia de prórrogas legales; y en el art. 29 incorpora una línea de incentivos económicos a los arrendamientos de larga duración. Novedades ambas relevantes con respecto a la vigente ley de 31 de diciembre de 1980 (L.A.R.).

La Ley de 1980 (L.A.R.) en su art. 25 estableció una duración de seis años como plazo mínimo contractual detentando el arrendatario el derecho de prorrogar el contrato hasta los veintiún años en base a una primera prórroga de seis años y derechos de prórrogas sucesivas de tres años⁴⁷.

Tal regulación normativa en la que se evidencia una acentuada sobreprotección del arrendatario y que se refleja no sólo en la capacidad decisoria en lo referente a la duración real del contrato en manos del arrendatario sino en otras muchas disposiciones, ha supuesto históricamente un retraimiento por parte de los titulares de predios rústicos (objeto o no de explotación agraria) en introducirlos en el mundo de la contratación arrendaticia. Retraimiento este caracterizado por un miedo racional por parte de dichos titulares (dueños de fincas) a perder casi de por vida el derecho de uso y aprovechamiento de aquellas fincas de las que por derecho son titulares.

El pretendido beneficio que busco el legislador de 1980 en cuanto protección, amparo y seguridad a favor del arrendatario (valido en su momento), trajo por un lado una reducción evidente de la superficie rústica agraria en el mercado de contratación arrendaticia, fruto del mencionado temor a perder las fincas por parte de sus propietarios. Lo que conllevó a un incremento lógico en los precios que debían de pagarse por los arrendatarios para compensar así el riesgo que por parte de los arrendadores dispuestos a contratar se asumía.

Es en este sentido en el que la L.M.E.A. de 1995 ha venido a cambiar la Ley de 1980. Así el art. 28⁴⁸ de la Ley de 1995 establece con carácter imperativo para

⁴⁷ Así, tras los primeros seis años del plazo contractual le cabría al arrendatario ejercer el derecho de prórrogas legales sucesivas durante el plazo de quince años; plazos estos que sumados dan lugar a los veintiún años de derecho de contrato que detenta como hemos dicho el arrendatario conforme a la L.A.R.

⁴⁸ 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.

todos los contratos realizados desde la entrada en vigor de dicha Ley⁴⁹ un nuevo plazo mínimo obligatorio de duración del contrato de arrendamiento que pasa a ser de cinco años. Así tras dicho plazo de cinco años el sujeto arrendatario está obligado a devolver la finca salvo en el caso de que el sujeto arrendador no le comunique su intención de no continuar la relación contractual.

Ello implica que el sujeto arrendador ha pasado a ser tras la entrada en vigor de la L.M.E.A. el sujeto que dentro de la relación contractual arrendaticia detenta la capacidad de impedir que se ejerza derecho de prórroga por parte del sujeto arrendatario mediante la simple comunicación fehaciente de su voluntad de finalizar la relación contractual, con el único requisito de que dicha comunicación se realice con la antelación de un año a la finalización del plazo contractual; invirtiéndose los términos en relación con la L.A.R. de 1980.

No obstante el arrendador puede consentir que el arrendatario continúe, si así lo desea con la relación contractual; mediante la omisión de la comunicación que implica el derecho de recuperación de la finca. Así si la notificación fehaciente no se produce nacerá una prórroga tácita por tres años más a favor del arrendatario (quedando éste habilitado para usar o no de la prórroga libremente); pudiendo darse además otras prórrogas sucesivas de tres años si con la antelación de un año a la finalización de cada una de ellas (de las prórrogas tácitas) no se produce tampoco la requerida notificación fehaciente por parte del arrendador, renunciando éste reiteradamente por ello al derecho de recuperación de la finca.

La prórroga tácita mencionada establecida en el art. 28 de la L.M.E.A. (por tres años)⁵⁰ viene a ser además de norma derogatoria del art. 25 de la L.A.R.; norma especial aplicable sobre la norma general que se establece en el Código Civil español en su art. 1.566⁵¹ en lo referente a los arrendamientos rústicos, por la que se entiende nacida tácita reconducción por un año ante el silencio y permisividad del arrendador cuando a la finalización del contrato arrendaticio permite la permanencia del arrendatario en el uso y disfrute de la cosa arrendada por al menos quince días; a menos que exista requerimiento previo. Podemos por ello decir que no supone sino un incremento y fijación de la prórroga establecida en el Código Civil a tres años de duración; pues se suprime la posibilidad de que el plazo de prórroga oscile tal y como plantea el art. 1.577 del Código Civil.

4. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.

⁴⁹ La entrada en vigor de la L.M.E.A., publicada en el «B.O.E.» el 5 de julio de 1995, se produjo conforme al art. 2.1 del Código Civil a los veinte días a partir de su publicación. Por ello es aplicable la L.M.E.A. a todo contrato celebrado a partir de 25 de julio de 1995.

⁵⁰ Art. 28.2 L.M.E.A.: «Si el arrendador no ha recobrado la finca, ..., se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años y así sucesivamente...».

⁵¹ *Vid.* art. 1.566 del Código Civil: «Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento».

Entendemos aquí que la nueva redacción del art. 28 de la L.M.E.A. implica que ante la situación recogida en el art. 1.566 del Código Civil (el mantenimiento de la cosa durante quince días en manos del arrendador) será de aplicación la tácita reconducción, pero cuyos plazos no se decidirán por las reglas del art. 1.577 del Código Civil⁵²; sino que será de tres años conforme al art. 28.b de la L.M.E.A.

Si por otro lado se promoviese el derecho de recuperación ejerciendo 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 este fuese inferior al de cinco 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 cinco años? Pues bien, creemos que no; que el sujeto arrendatario así como el arrendador en su caso tendrán y detentarán el derecho de exigir si les fuese a uno de ellos conveniente que el plazo contractual se prolongase a los cinco años. Pues entendemos que aunque la nueva 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. 28 de los cinco años es un plazo de mínimos; así que aunque sea posible que de común acuerdo las partes reduzcan dicho mínimo, no sería admisible por otro lado que se violase el mínimo legal establecido contra la voluntad de uno de los contratantes; aunque el cambio de criterio sea posterior al perfeccionamiento del contrato⁵³.

Dicha opinión que creemos acertada se fundamenta en el tenor literal del art. 28. «Tendrá una duración mínima de cinco años...», plazo de mínimos que entendemos establecido en beneficio de ambas partes; por otro lado nos encontramos con el nuevo espíritu de la ley que consideramos se acerca al criterio de libertad contractual que emana de nuestro Código Civil. Subsistiendo no obstante por efecto de la vigencia de la L.A.R. elementos correctores para evitar las posibles desviaciones perniciosas interpretativas del texto legal.

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 cinco años son el mínimo contractual admitimos que es posible y vinculante el

⁵² Art. 1.577 del Código Civil: «El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías, divididos en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean estas».

⁵³ En esa tendencia de liberalización 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.

realizar contratos por plazo superior al mínimo. Criterio este que se encuentra además apoyado y avalado por el art. 29 de la propia 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 Código civil cuando en el art. 1.255 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.M.E.A. 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 favorecida y beneficiada (aplicando aquí el legislador criterios de ecuanimidad para no alterar en exceso el punto histórico de equilibrio en las relaciones contractuales arrendaticias). Así conforme al mismo art. 28, párrafo 3.º vemos como mientras que para el arrendador el plazo de duración mínimo de cinco años o el pactado es un plazo obligatorio, para el arrendatario no es un plazo contractual de obligado cumplimiento ya que basta que notifique⁵⁴ al arrendador con un año de antelación el deseo de no continuar el contrato en curso.

Del tenor literal del párrafo 3.º del art. 28 podemos deducir que es indiferente el plazo contractual pactado o legal pues basta el requisito de la notificación anticipada para que se extinga automáticamente por extinguido el contrato por parte del arrendatario, mientras el arrendador está obligado como hemos dicho a cumplir con el plazo mínimo legal o con el pactado.

La capacidad de resolución contractual a favor del arrendatario establecida en el mencionado art. 28 nos lleva a pensar que por aplicación de la lógica jurídica no sería preciso el requisito de la notificación para que tras el primer año de campaña agrícola el arrendatario diese por terminado el contrato arrendaticio. Pues el derecho de resolución contractual por parte del arrendatario nace desde el primer momento; no pudiendo perjudicarse este derecho por una imposibilidad natural no imputable a él.

Por último, decir que aunque el párrafo 4.º del art. 28 establece que la L.A.R. regirá todas las cuestiones de arrendamientos rústicos salvo en lo modificado en los párrafos del 1 al 3 del art. 28 lo cierto es que la repercusión de dicho artículo va a implicar la puesta en duda de numerosas otras normas recogidas en la propia L.A.R.; cuestiones no obstante en las que no entraremos plenamente por suponer todas las alteraciones indirectas que dicho artículo conlleva un conjunto de cuestiones que se nos hacen aquí inabarcables.

No obstante podemos ver como el art. 109 de la L.A.R. establece para la aparcería una duración variable en función del cultivo y de su ciclo o rotación; siendo no obstante posible pactar una duración mayor superior o inferior a los

⁵⁴ Notificación que consideramos debe de realizarse también fehacientemente por aplicación de Principios como el de Igualdad y Seguridad Jurídica.

cinco años previstos por la L.M.E.A. para los arrendamientos como plazo mínimo⁵⁵.

Pues bien si ante una aparcería pactada de plazo inferior a los cinco años, si el aparcerero recibiese preaviso de finalización podrá optar entre irse o seguir como arrendatario conforme al art. 119 de la L.A.R.⁵⁶. Nos encontraríamos aquí con la alteración nacida de la L.M.E.A.; pues la duración mínima del arrendamiento pasaría a ser de cinco años y no de seis como establece el art. 119 de la L.A.R. y desaparecerían las prórrogas a los que dicho artículo se refiere; limitándose a las establecidas en la L.M.E.A.

Otra modificación es la que afecta al art. 12 de la L.A.R., que se redactó como un Acto de Disposición. Sin embargo al suprimirse con la L.M.E.A. las prórrogas legales y reducirse el tiempo de duración de los contratos⁵⁷, estableciéndose una duración discreta y pensando en que se busca fomentar el arrendamiento, debemos considerar que el acto a de ser de Administración.

Tal y como ha ocurrido con el art. 272⁵⁸ del Código Civil que ha sido reformado; pues deja de ser precisa la autorización judicial al no haber prórroga forzosa. Igualmente debería ocurrir con el 1.548 del Código Civil al reducirse el arrendamiento según el art. 28 de L.M.E.A. a cinco años. En estos casos queda sin sentido el tenor literal del art. 12 de la L.A.R. existente; debiendo considerarse que son actos de administración; mediante una interpretación por analogía y lógica de motivación al perder su eficacia y validez conforme a la nueva L.M.E.A.

No siendo esta nuestra pretensión, concluiremos exponiendo que tal y como hemos visto con la nueva norma establecida en el art. 28 de la L.M.E.A. la prórroga legal de la L.A.R. ha desaparecido; siendo sustituida para los nuevos contratos de arrendamientos rústicos por la prórroga tácita incrementada en su duración a tres años con respecto a lo establecido en el C.C. Prórroga esta nacida del no ejercicio del derecho de recuperación otorgado al arrendador, mediante notificación en tiempo y forma de su deseo de finalización del contrato. Siendo indiferente que la duración del contrato sea la legal o la pactada.

La valoración que debemos de hacer al art. 28 de la L.M.E.A. no ha de ser sino favorable pues proporciona seguridad al arrendador facilitando que se comprometa a contratos de tracto sucesivo e incluso de larga duración, como los que propugna y persigue el mencionado art. 29 de la L.M.E.A. Ello supone una movilidad de los predios o fincas, facilitando y reactivando el mercado de contra-

⁵⁵ Vid. cita 48.

⁵⁶ Art. 1.19.3 de L.A.R.: «La duración del arrendamiento será como mínimo de seis años contados desde la conversión y el arrendamiento tendrá derechos a las prórrogas en que esta ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiere durado la aparcería...».

⁵⁷ La reducción a la que hacemos referencia no implica una prolongada contratación, si las partes así lo quieren y permiten delimitar el tiempo con certeza si se desea.

⁵⁸ El art. 272 del Código Civil se ha reformado en la línea de suprimir la necesidad de autorización judicial. Vid. D.F. n.º 18 de la L.O. 1/1996, sobre reforma parcial del Código Civil.

tación arrendaticia. No debiendo de olvidarnos además que el incremento de superficies agrarias susceptibles de ser arrendadas y por ello el incremento de la oferta de tierras, conllevará una disminución de las rentas exigibles por los arrendadores; lo cual compensa y beneficia principalmente al arrendatario que es al fin el cultivador y explotador de la tierra. Esta movilidad y circulación de tierras de la que hablamos se halla impulsada por el tenor del art. 29 (L.M.E.A.) mediante el mencionado incentivo económico a los propietarios-arrendadores que celebren contratos de larga duración.

No pretendemos entrar por último a analizar dicho art. 29, pues son múltiples sus singularidades, requisitos y las cuestiones que se plantearían en torno a él. Cuestión por ello imposible de abordar aquí. Sin embargo si queremos resaltar con estas breves notas en torno a dicho art. 29⁵⁹; la coherencia del legislador al establecer dos medidas las del arts. 28 y 29 de la L.M.E.A. con un fin común⁶⁰, cual es reactivar el mundo del arrendamiento rústico al procurar que junto a la eliminación de trabas como era la prórroga forzosa, se incluyesen medidas económicas que incentivasen al posible arrendador⁶¹.

La ayuda económica del art. 29⁶² no es viable en los supuestos de contratos contemplados en el art. 6.1. de la L.A.R.⁶³.

El art. 29 utiliza el término propietarios para referirse al sujeto con derecho a recibir las ayudas; sin embargo debería utilizar el término arrendador ya que el arrendamiento lo puede realizar un no propietario (Ej.: un usufructuario).

Por último, podemos decir al respecto de dicho art. 29, que es posible pactar en torno a la larga duración del contrato, sometiendo esta a la condición de recibir o no la ayuda; de tal manera que al faltar la ayuda el contrato dejase de ser de larga duración.

⁵⁹ Art. 29 de la L.M.E.A. Incentivos a los arrendamientos de mayor duración.

1. En función de la evolución del mercado de la tierra, el Gobierno podrá establecer incentivos en forma de ayuda económica anual a los propietarios que celebren contratos de arrendamiento de una duración igual o superior a ocho años, siempre que mediante el arrendamiento la explotación de la que sea titular el arrendatario alcance o mantenga la condición de prioritaria. La ayuda anual se mantendrá por un máximo de ocho años mientras el arrendatario sea titular de la explotación prioritaria y esté en vigor el contrato de arrendamiento.

2. La ayuda económica establecida en el apartado 1 del presente artículo, no podrá concederse cuando se trate de los arrendamientos comprendidos en los números 1 y 2 del art. 6 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

⁶⁰ Vid. R.D. 204/1996, de 9 de febrero («B.O.E.» n.º 36, de 10 de febrero 1996). La entrada en vigor de las ayudas del artículo 29 de L.M.E.A. no tiene eficacia hasta la publicación de este R.D. 204/1996 según establece el art. 27.1 del mismo.

⁶¹ Este objetivo se encuentra ya recogido en un precedente cual es la Disposición Transitoria Segunda del R.D. 1887/1991, por el que se establecen ayudas para la compra de tierras, con la finalidad de hacer viable una explotación.

⁶² Vid. art. 29.2. de la L.M.E.A.

⁶³ Se excluyen de las ayudas con la finalidad de evitar fraudes, los contratos entre parientes en línea recta o colaterales hasta segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, afinidad o adopción y los celebrados entre copartícipes o sus cónyuges. Vid. art. 6.1. de la L.A.R. de 1980.

VALORACIONES Y CRÍTICA

La valoración que podemos hacer de la L.M.E.A. es positiva en general, siendo destacable el ímpetu y valor del legislador al acometer una ley de esta envergadura cuya trascendencia práctica es enorme.

Sin embargo son criticables algunos aspectos puntuales de la Ley. En este sentido consideramos un error el enfoque del legislador al centrar toda la ley en las E.P.; pues aunque es lógico impulsar primordialmente la modernización de las explotaciones más pequeñas, el desarrollo ha de ser de todo el sector. Por otro lado son numerosas las trabas administrativas impuestas tales como la inscripción en un registro administrativo en el M.A.P.A.⁶⁴, la necesaria notificación de los cambios en la explotación, etcétera.

Otro aspecto criticable es el de la forma de calificación que se establece en la ley para determinar quien es y quién no es Agricultor a Título Principal (A.T.P.); ya que la utilización del parámetro renta porcentual en % conjugado con el tiempo de dedicación, puede fácilmente inducir a error.

La ley establece que es A.T.P. aquel cuya renta en al menos un 50% proviene de la actividad, dedicando al menos el 50% de su tiempo laboral a la explotación.

Pues bien, ¿no es posible que algún agricultor que se dedique el 100% de su tiempo a la explotación por una catástrofe o cuestiones de mercado, obtenía de esta menos del 50% de su renta? ¿No es posible que obtenga en una puntual campaña más dinero por ejemplo, de una pensión estatal que de la explotación? ¿Ha de castigarse aquí, al que ya sufre las consecuencias de unas rentas mergadas? Tal situación factible al tenor de la ley; nos parece aberrante debiendo de existir unas medidas o elementos correctores controlables por la administración autonómica; evitándose así situaciones anómalas e injustas.

Criticable es también el tenor del art. 27 al establecer el derecho de retracto únicamente para Titulares de E.P.; habiéndose perdido la ocasión de regular con un carácter más general modificando así el tenor del Código Civil.

Con todo no obstante aunque algunos de los pasos dados, no avancen lo suficiente, lo cierto es que estos son preferibles al anquilosamiento del sector. Sin embargo como ya hemos visto son numerosas las novedades de impacto como la de los arrendamientos en el mundo de la contratación que hacen de esta ley un elemento valiosísimo para el nuevo futuro del Derecho Agrario no sólo en España, sino en Europa.

⁶⁴ Vid. Orden de 20 de noviembre de 1996, sobre creación de Registros Autonómicos de E.P. y regulación del procedimiento de calificación de Explotaciones Agrarias como prioritarios. «B.O.J.A.» n.º 13, 8, Sevilla, 30 de noviembre de 1996.

BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo, M.: *Comentarios al Código Civil Español*, tomo XIX, por el prof. García Cantero (al Retracto), Madrid, 1980.
- Ballarín Marcial, A.: *Derecho Agrario. La Constitución de 1978 y la agricultura*, Edit. R.D.P., Madrid, 1978.
- 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.
- Barciela, C.: *Historia agraria de la España contemporánea*, tomo II, Cap. 1.
- Blanco Mateo, M.: *Desarrollo y formación del cooperativismo*, Zaragoza, 1968.
- Bonette Perales, R.: *Condicionamientos internos y externos de la PAC*, M.A.P.A., Madrid, 1994.
- Carles Genovés, J.: «Modernización de la agricultura», *Rev. Papeles de la Economía Española*, n.º 60-61, 1994.
- Castán Tobeñas, J.: *Derechos subjetivos*, N.E.J., tomo VIII, Seix, Barcelona, 1980.
- Castán Tobeñas, J.: *Derecho Civil Español, común y foral*, Reus, Madrid, 1985-86-87.
- Clavero, B.: *Autonomía regional y reforma agraria*, Fundación Universitaria de Jerez, 1984.
- Costado, Luigi: *Derecho comunitario agrario*, Padova, 1994.
- Etxezarreta, M., y otros: *La agricultura familiar ante las nuevas políticas agrarias comunitarias*, M.A.P.A., Madrid, 1995.
- García Pedraza, L.: *Manual de sociedades cooperativas*, Cáceres, 1985.
- Germano, Alberto: *L'impresa agraria nel diritto spagnolo*, Milano, 1994.
- Ibáñez Macías, A.: *La reforma agraria andaluza desde la Constitución Española*, Tirant, Valencia, 1996.
- Jiménez Liébana, D.: *Política forestal comunitaria, legislación positiva: sistemática y didáctica*, V Jornadas de Derecho Agrario Comunitario de Camerino, 1991.
- King, A., y Schneider, B.: *Informe del Consejo del Club de Roma; la primera revolución mundial*, Plaza & Janés, Barcelona, 1992.
- Luna Serrano, A.: «El patrimonio familiar», *Cuadernos del Instituto Jurídico Español*, Roma, 1962.
- Luna Serrano, A.: *La hacienda agraria. Problemática de la agricultura tradicional*, Madrid, 1973.
- Luna Serrano, A.: *Para una construcción de los conceptos básicos del Derecho Agrario, en la problemática laboral de la agricultura*, C.E.U., Madrid, 1973.
- Malefakis, Edward: *Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX*, Editorial Ariel, Madrid, 1970.
- Marmont, M.: «La agricultura en el espacio rural europeo», *Rev. Agricultura y Sociedad*, n.º 71, 1994.
- Martín Ballesteros, L.: *Derecho Agrario*, NEO, Zaragoza, 1990.
- Martín Ballesteros, L.: *La indivisibilidad de las unidades familiares agrarias en su transmisión sucesoria*, Tesis Doctoral inédita, Zaragoza, 1972.
- Meer, F. de: *La Constitución de la II República: Autonomía, propiedad, Iglesia, enseñanza*, EUNSA, Pamplona, 1978.

- Montero García, A.: *El cooperativismo agroalimentario y formas de integración*, M.A.P.A., Madrid, 1996.
- Mozos, J. L. de los: *Estudios de Derecho Agrario*, Editorial Tecnos, Madrid, 1972.
- Poter, C.: «Reforma medioambiental de la PAC, análisis y crítica del paquete Mac Sharry», *Rev. Agricultura y Sociedad*, n.º 71, 1994.
- Rosalba, Alesi: *L'impresa agricola*, Milano, 1993.
- Sanz Jarque, J. J.: «Derecho Agrario», *Compendios Rioduero*, Fundación Juan March, Madrid, 1975.
- Sumpsi, J. M.: *Modernización y cambio estructural en la agricultura española*, M.A.P.A., Madrid, 1994.
- Val Arnal, J.: «La reforma de la PAC, una reconversión encubierta del sector», *R.D.A.A.*, n.º 21-22, 1993.
- Vicente Casanova, R.: «¿Por qué la reforma agraria?», *Rev. Derecho y Reforma Agraria*, n.º 23, 1992.
- Viladomín, L.: «Diez años de reforma de la Política Agraria Comunitaria», *Rev. Agricultura y Sociedad*, n.º 70, 1994.

OTRAS

- «Notas para la estructura y contenido del anteproyecto de la Ley de bases sobre modernización de las estructuras agrarias», *M.A.P.A.-R.D.A.A.*, n.º 20, 1993.
- «Discusiones sobre la L.M.E.A.», *R.D.A.A.*, n.ºs 26 y 27, 1995.
- *Derecho Agrario Español y de todas las CC.AA.*, Congreso Internacional e Iberoamericano de Derecho Agrario, editado por la Diputación General de Aragón, Zaragoza, 1993.
- *Declaración de Cork*, Irlanda, 7 de noviembre de 1996.
- LEGISLACIÓN BÁSICA Y ESPECIAL.