

CRITERIOS QUE PRESIDEN LA NUEVA REGULACION DE LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Por

MARIA DE LOS DESAMPARADOS LLOMBART (*)

S U M A R I O

I. INTRODUCCION.—II. CONSIDERACIONES CRITICAS: II.1. RASGOS ESPECIALES DEL CONTRATO EN LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS. II.2. ALGUNOS ASPECTOS PROGRESIVOS DE LA NUEVA LEY.

I. INTRODUCCION

UNA nueva Ley ordena el régimen de los arrendamientos rústicos en España; sus fines fueron expuestos, en su día, por la Comisión encargada de la redacción del Proyecto de Ley. En la Exposición de Motivos que acompañó a su presentación se defendieron un conjunto de medidas basadas en razones de fundamento económico y social, que podríamos concretar en este sentido:

a) *Razones de carácter económico*: entre las que se enumeraban: a) la de conseguir el más alto grado de movilización de la tierra, b) aumentar la productividad del sector agrario y c) aprovechar más eficazmente todos los recursos disponibles.

b) *Razones de tipo social*, en las que se propugnaba entre otras: a) seleccionar en todo momento al empresario más idóneo, b)

(*) Doctora en Derecho. Profesora Adjunta de Derecho Agrario de la Universidad de Valencia.

procurar el acceso a la propiedad a los agricultores con tenencia indirecta de la tierra, manteniendo así su estabilidad y satisfaciendo esa vocación del agricultor a detentar en propiedad las tierras que cultiva, y en definitiva, c) mejorar el nivel de vida de la familia campesina, asegurando tierras de cultivo para los verdaderos profesionales de la agricultura (1).

Las medidas arbitradas en este nuevo ordenamiento de la institución que nos ocupa van dirigidas unas, a conseguir la creación de unidades agrarias objetivas y adecuadas al nivel de esfuerzo y trabajo que en ellas va a emplearse; otras a favorecer la dedicación profesional de los hombres especialmente preparados para el trabajo agrícola y que han hecho de esta profesión su principal medio de vida y en general a "fomentar el arrendamiento como institución, buscando el punto de equilibrio que garantice los derechos del arrendador y arrendatario y supere los posibles conflictos de intereses entre ambas partes" (2).

II. CONSIDERACIONES CRITICAS

El contrato de Arrendamiento Rústico es en principio una relación jurídico-privada a través de la cual se cede temporalmente el uso y disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos a cambio de una renta. Hemos creído necesario destacar algún carácter nuevo que descubrimos en esta legislación, que ha venido a sustituir a la Ley de 15 de marzo de 1935, así como a las que la modificaron y complementaron a lo largo de los años 40 y 50 y también al Reglamento de 29 de abril de 1959, que las refundió y sistematizó.

En primer lugar, queremos recordar los rasgos que concretan la naturaleza jurídica del contrato que nos ocupa y que tradicionalmente ha sido configurado como un negocio jurídico consensual, de naturaleza bilateral y esencialmente voluntario basado en el principio de la autonomía de la voluntad y de la libertad de pacto entre los contratantes.

Se funda también, esencialmente, en un cambio de prestaciones que tienden a mantener su equilibrio a lo largo de la relación y es por lo que se atribuyen al contrato cualidades de onerosidad y conmutatividad; va que ambas partes buscan una ventaja econó-

(1) Exposición de motivos del texto enviado a la Comisión Mixta de Agricultura y Justicia, pub. en el B.O.C. de 20-10-78.

(2) Doc. citado, pg. 3.618.

mica recíproca que exige un sacrificio patrimonial de cada una de ellas. Se mantiene su sentido de cambio frente a otros negocios de carácter asociativo, como la aparcería, por ejemplo, aunque también esta figura quede regulada en la nueva Ley.

Sin embargo estas líneas que tan asépticamente han descrito al contrato en el párrafo anterior, sufren algunas desviaciones. Su trazo no es tan recto y seguro como veremos. Hace ya tiempo que han sido desvirtuadas por distintas exigencias políticas, sociales, económicas y hasta técnicas. Por lo que aquella que en principio fuera una relación jurídico privada, se inserta cada vez más, en coordinadas jurídico-administrativas, derivadas de una actuación superior que incide en la vida de la relación.

Es una manifestación más del fenómeno corriente hoy en día del dirigismo ius publicista de las relaciones privadas. A consecuencia del cual los rasgos del contrato, tal y como en principio los habíamos descrito, han sufrido y sufren en la nueva Ley, importantes modificaciones que es necesario resaltar.

II.1. RASGOS ESPECIALES DEL CONTRATO EN LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Comparando la institución que comentamos en sus líneas generales con la regulada por la Ley de marzo de 1935 y disposiciones complementarias y modificativas, se mantienen las mismas tendencias destacando, no obstante, un aumento del intervencionismo administrativo por lo que a la entrada en vigor de la nueva normativa, el arrendamiento rústico podrá incluirse entre los que la doctrina denomina contratos de naturaleza normada o al menos, controlada administrativamente en una buena parte de su régimen jurídico.

Este sentido ius publicista que entendemos se acentúa en la LAR, se descubre a través de los siguientes aspectos que entreve- mos en el análisis de sus preceptos.

a) *Omisión de la voluntariedad en la definición del contrato.*— Observamos que en la descripción que del contrato hace el artículo 1.º de la LAR, no se alude a la voluntariedad como presupuesto esencial en su formación. Así como en el Reglamento de 1959, que ha estado vigente hasta la entrada en vigor de la nueva Ley, se decía en el párrafo 2.º del artículo 1.º que “a los efectos de la legislación especial tendrán la consideración de arrendamientos, todos los

actos y contratos, cualquiera que sea su denominación, por los que *voluntaria* y temporalmente...”, en la nueva LAR se omite la referencia al carácter voluntario del contrato.

Y entendemos que esta omisión no es un olvido, ya que se dan en la LAR algunas situaciones en las que la Administración actúa, interviniendo y coartando la voluntad e iniciativa de las partes y aún imponiendo a un tercero que como subarrendatario entrará a formar parte de un contrato de arrendamiento forzoso (art. 17 de la LAR).

Es un caso concreto de falta de voluntad aún en el momento de formación de la relación contractual.

b) *Institucionalización del control e intervencionismo estatal.*— Otra nota sobre la que queremos insistir es un factor al que ya hemos aludido y que prevalece con caracteres muy notorios en la nueva legislación. Y es la institucionalización de un control e intervencionismo estatal sobre la relación que nos ocupa por medio de un órgano administrativo, el IRYDA.

En numerosos preceptos de la ley, el contrato pierde su carácter creador de vínculos “inter partes”, necesitando para su desenvolvimiento y continuidad de la intervención del IRYDA, que revestido de potestad pública sustituye, a veces, la voluntad de una de las partes; interviene otras, emitiendo informes, valoraciones, autorizando la realización de determinadas obras y mejoras, que no pueden ser hechas sin dicha autorización (3).

c) *Admisión del arrendamiento forzoso.*— Para adecuar la nueva legislación y siguiendo la tónica que ya hemos podido constatar en otras leyes agrícolas (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12-enero-1973; Ley de Fincas Mejorables de 16 de noviembre de 1979) se regula en el art. 17 de la LAR la posibilidad del IRYDA de subrogarse en lugar del arrendatario cuando éste no reúna los requisitos exigidos por la ley, obligándose el IRYDA a subarrendar la finca a un tercero que cumpla dichos requisitos; siendo preferentes los titulares de explotaciones colindantes que no alcancen los límites mínimos de viabilidad.

Se introduce así el arrendamiento forzoso y con él la administración ejercita una especie de expropiación temporal del uso y

(3) Artículos en los que se destaca el intervencionismo del IRYDA controlando la actividad privada, son, entre otros, el ya comentado art. 17 (arrendamiento forzoso) el art. 18.7, según el cual el IRYDA puede autorizar arrendamientos que sobrepasen los límites de superficie impuestos en esta normativa y sobre todo en la ordenación de las mejoras, dándose el caso de que el arrendador no podrá realizar mejoras útiles sin la previa autorización del IRYDA en la finca arrendada (art. 58.1 LAR).

disfrute de la finca pudiendo ser este procedimiento utilizado ante la falta de capacidad del arrendatario, por motivos subjetivos —no ser profesional de la agricultura, situación contemplada en el art. 15 de la LAR— u objetivos, —ser ya titular de otras explotaciones que sumadas superen el límite de hectáreas establecido— y previo requerimiento al arrendador para que resuelva el contrato (artículo 76 que regula las causas de resolución por interés social); si éste hiciera caso omiso y no ejercitara dicha acción.

Aunque la LAR configura estos límites como incapacidades del arrendatario, mejor sería hablar de prohibiciones. El contrato entre el arrendador y el arrendatario que no cumple con los debidos requisitos impuestos en los artículos citados, es válido, por lo que surtirá toda clase de efectos mientras la administración no haga uso de su potestad de requerir al arrendador a fin de que resuelva el contrato. Al configurarla como una de las causas de resolución se supone que el contrato ha existido y ha sido eficaz.

No obstante es difícil calificar la inserción y subrogación del IRYDA en el contrato. Porque si éste aún no se ha dado por terminado, a través de acuerdo entre ambas partes, o por resuelto, a través de sentencia judicial de desahucio, hay vinculación entre ambos sujetos; por ello el IRYDA al incidir en la relación contractual lo hace como tercero y a pesar de su “potestas” no creemos pueda irrogarse jurisdicción para deshacer una relación pendiente e interponerse en ella a través de la persona que la Ley califica de subarrendatario.

En los casos de quebrantamiento de la prohibición que el IRYDA conozca (4) puede actuar coercitivamente. Pero su actuación a nuestro modo de ver será discrecional en su ejercicio y entendemos que excepcional ante situaciones que puedan incidir en el fraude de ley. Y contra estas actuaciones, tanto el arrendador como el arrendatario podrán tener acción ante los Tribunales ordinarios y no ante los Contencioso-Administrativos, a pesar de tener que demandar a la Administración (arts. 121, núms. 1 y 2).

Al arrendador se le fuerza a la realización de un acto jurídico contra su voluntad, ya que tendrá que admitir la imposición del IRYDA en cuanto al nuevo sujeto, subarrendatario, por lo que creemos que en tales casos es difícil asimilar esta figura a la de

(4) Otra de las cuestiones que la Ley no aclara es la del modo de iniciar la actuación del IRYDA, si de oficio (con la dificultad que entraña llevar un control de todos los arrendamientos pactados) o a instancia de parte, cuando algún interesado, mediante denuncia, solicite la actuación del Organismo, por interés propio, al pretender el subarriendo.

contrato, tal y como se contempla en los artículos 1.254 y siguientes del Código civil.

Así, cuando el art. 1.261 del citado Cuerpo legal regula los requisitos esenciales para la validez de los contratos, dispone que no hay contrato si no concurren los requisitos siguientes: "consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia de contrato y causa de la obligación que se establece". En los mal llamados arrendamientos forzosos, hay un fallo del consentimiento, ya que éste se debe manifestar "por el concurso de la oferta y de la adaptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato" (art. 1.262 del C.c.). Si falta dicho concurso de voluntades no puede afirmarse la existencia de consentimiento, de donde el contrato debería considerarse nulo.

Por lo que asistimos a una extensión de la contratación normal (en la que la voluntad privada es la que origina y da lugar a la relación entre las partes) a los llamados arrendamientos forzosos, en los que la característica de su creación es que un órgano administrativo facultado por la Ley, impone al arrendador la subrogación del arrendatario incapaz por otro nuevo titular como subarrendatario quedando el citado Organismo, IRYDA, como intermediario que suple, en cierto modo, la voluntad del arrendador.

Sucede que en estos contratos intervenidos por la Administración en la fase de formación de la voluntad, se confunde su verdadera naturaleza jurídica con la de otras figuras que, sometidas a un régimen jurídico similar, se desenvuelven en el ámbito de las relaciones contractuales privadas nacidas del consentimiento y, por ello, de la libre voluntad de las partes; por lo que no debería englobarse a figuras jurídicamente tan distantes, en una misma denominación, ya que, según DIEZ PICAZO "o se rectifican los conceptos de negocio jurídico y contrato, puesto que han dejado de ser actos de autonomía privada reguladores de relaciones jurídico-privadas, para englobar también actos de autoridad creadores de esas mismas relaciones, o se construye al lado de los actos de ordenación privada de las relaciones (negocio jurídico) una figura nueva que recoja y de paso a toda esta nueva realidad de los actos de ordenación pública o estatal de esas mismas relaciones, en los llamados contratos forzosos" (5).

d) *Limitaciones de la capacidad contractual para ser arrendata-*

(5) En "los llamados contratos forzosos". Pub. en A.D.C., 1956, pg. 35 y ss. Nota en pg. 98.

rio.— Queremos despertar también la atención, sobre una nueva forma de limitar los derechos en la sociedad actual. Un paso más en la restricción de los derechos de los particulares aunque en favor de la especialización de las funciones propias de los agricultores. Tal es la exigencia establecida por la LAR de un requisito de capacidad subjetivo; el arrendatario, para serlo, necesita estar investido del “status” de profesional de la agricultura.

No todo español mayor de edad, menor emancipado o habilitado (6), es decir, con la capacidad propia para contratar, podrá ser arrendatario. El artículo 14 de la LAR que establece la capacidad necesaria para contratar, fija además dos reglas generales que en realidad son dos exigencias: la de ser español o extranjero cuyo país aplique normas de reciprocidad en esta materia y la de ser profesional de la agricultura.

Al desarrollar este último requisito, el artículo 15 de la Ley, describe al profesional de la agricultura diciendo que lo será todo individuo que “en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación” (art. 15 a) (7).

Este precepto basa el concepto de profesional de la agricultura en dos rasgos esenciales: a) la dedicación con preferencia a la agricultura (entendiendo el concepto en su sentido amplio de actividad agrícola, ganadera o forestal) sobre las demás actividades que el arrendatario pueda realizar, y b) que realmente se ocupe de la explotación, remarcando el sentido de ocupación con las calificaciones de efectiva y directa. Efectiva, idea algo ambigua que significa que en verdad sea él mismo quien trabaje en la finca arrendada (aunque no es preciso que realice materialmente por sí mismo o ayudado por sus familiares las operaciones de cultivo tal como se exige por el art. 16 de la LAR a los titulados cultiva-dores personales). Y directa, que viene a significar la asunción de los

(6) El art. 4.º,3 del anterior R.A.R. decía que “podrán ser arrendatarios todos los que tengan capacidad para contratar. La capacidad para contratar consistirá en hallarse los arrendatarios en la plenitud de los derechos civiles o en haber obtenido la emancipación o habilitación de edad, con sujeción todo ello a la legislación civil, común o foral a que se encuentren sometidos”.

(7) Los puntos b), c), d) y e) del citado art. 15.º contemplan los diversos supuestos de personas colectivas que pueden calificarse como profesionales de la agricultura. Citando, en primer lugar a las Cooperativas Agrarias, así como otros tipos de Asociación de agricultores. En el segundo apartado se considera agricultor al IRYDA y a los organismos similares (Comunidades Autónomas) en el apartado d) a las Entidades Públicas y Sociedades Estatales “que estén facultadas conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas” y en el e) las sociedades de carácter privado, siempre que “las participaciones o acciones de sus socios sean nominativas y tengan por exclusivo objeto, conforme a sus Estatutos, la explotación agrícola, ganadera o forestal y eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. Cualquier variación del objeto o ampliación de las actividades sociales fuera de los supuestos previstos en el párrafo anterior, privará a la Sociedad de su condición de profesional de la agricultura”.

gastos y riesgos de la empresa ejercida sobre la finca objeto del contrato.

Estas exigencias derivan, lógicamente en dos limitaciones: la primera, es que hay una restricción del número de los futuros sujetos que tengan posibilidad a acceder a una explotación agraria en régimen arrendatario.

La segunda de carácter objetivo, la establece la ley para todos los sujetos que sean profesionales de la agricultura y vayan a dedicarse a la explotación de la tierra en régimen de arrendamiento. Y es la de poner límites a la cantidad de tierra en poder de un sólo arrendatario. Y así como ya existen limitaciones al derecho de disponer, según las cuales el propietario de determinadas fincas no puede libremente enajenarlas a cualquiera ni designar herederos en los que no concurren determinadas cualidades (8) por primera vez se señala límites al derecho de usar y disfrutar tierras, en régimen de arrendamiento, por encima de las superficies determinadas en cada caso (art. 18 LAR).

II.2. ALGUNOS ASPECTOS PROGRESIVOS DE LA NUEVA LEY.

Entre los principales aspectos progresivos que a nuestro juicio cabe destacar de la nueva Ley, podemos citar los siguientes:

a) En primer lugar se pretende conseguir un *equilibrio entre las prestaciones de las partes*, aplicando a la renta un sistema de reajuste y actualización técnicamente aceptable a fin de mantener el principio de conmutatividad. De ahí la posibilidad de actualización (art. 38.º de la LAR), revisión (art. 40.º y ss.) y reducción y exoneración (art. 44 y siguientes) de la renta, cuando se produzcan determinadas circunstancias.

A tal efecto se admite que las partes establezcan voluntariamente cláusulas de actualización de la renta y, a falta de acuerdo, puede solicitarse al Juez la inclusión de una cláusula de actualización en cualquier momento de la vigencia del contrato.

También establece la LAR un procedimiento ágil de revisión de renta, advirtiéndose “que no se tendrán en cuenta los incrementos de producción imputables a la iniciativa del arrendatario o a las mejoras cuyo costo hubiera él anticipado” (art. 41.º LAR).

Aparte de esta revisión, el art. 43 contempla otra extraordinaria “por haber cambiado las circunstancias que influyeron en su determinación, dando lugar a una lesión superior al 15 por ciento de la renta justa”, revisión que podrá ser solicitada por cualquiera

de las partes, pero si se concede al arrendador, la ley autoriza al arrendatario a pedir la cesación de la relación arrendaticia.

Existe además, un sistema de reducción y hasta de exoneración de la renta, ante determinados eventos extraordinarios no asegurables.

Lo anteriormente señalado nos demuestra, que se ha tenido en cuenta una de las recomendaciones hechas en el IX Coloquio y Congreso Europeos de Derecho Rural (9) que, en la primera Comisión trató del tema de los arrendamientos rústicos. En ella se aconsejaba que “se ponga el máximo cuidado en alcanzar el justo punto de equilibrio entre los intereses del arrendador y del arrendatario...”.

b) La nueva Ley intenta *terminar con viejas fórmulas arrendaticias* (Arrendamientos rústicos anteriores al Código civil) derivadas de usos y antiguas figuras poco tipificadas (tal es el caso de los denominados arrendamientos históricos cuya verdadera naturaleza jurídica es difícil de determinar) a las que se le concede una peculiar redención, por medio de un “acceso a la propiedad” menos favorable, desde luego, que si de censo enfiteútico se tratara (10).

Similar tratamiento se concede a los arrendamientos rústicos anteriores a la Ley de marzo de 1935, cuando el cultivador sea personal, considerándolos prorrogados por dos períodos de tres años, durante los cuales, el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad (disposición transitoria 3.^a).

Otra forma de acceso a la propiedad establece la Ley para aquellos contratos anteriores a 1.^o de agosto de 1942, llamados hasta el momento “arrendamientos especialmente protegidos”,

(8) Vide arts. 31, 32, 35, 38 y 41 de la IRYDA reguladores del régimen de transmisión de las explotaciones familiares, limitaciones justificadas en razones de interés social.

(9) Celebrado en Valencia en septiembre de 1977. Una de las medidas que proponía era “la contención del canon o merced arrendaticia de tal modo que no absorba una parte demasiado grande del rendimiento de la finca, teniendo en cuenta el riesgo de los años o coyunturas desfavorables”.

(10) El art. 98, p. 1.^o y 2.^o, que es en realidad una fórmula de derecho transitorio, regula este acceso a la propiedad. Podríamos citar como antecedente remoto de esta figura las normas que a partir de 1 de mayo de 1837 se dictaron a favor de los pequeños arrendatarios cultivadores a fin de convertirlos en propietarios o al menos, en titulares del dominio útil de las tierras que tenían arrendadas. Así una Ley dictada en tiempos de Isabel II, disponía que “se declaran en estado de redención... todas las cargas o rentas exigidas con título de foro, enfiteusis o de arrendamiento, cuya fecha sea anterior al año 1800 que se pagaban por posesiones, caseríos, tierras, cotos o lugares pertenecientes a las Comunidades o Monasterios extinguidos de ambos sexos (art. 1.^o). Y en el art. 4.^o de la citada Ley, se añadía que “lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá siempre que los arrendamientos de largo tiempo sobre que versan y de los cuales debe haber razón exacta en las oficinas del Crédito público, no excedan de 1.100 reales mensuales”. Esta figura precursora de los configurados en el siglo XX, como arrendamientos protegidos y especialmente protegidos, arrendamientos cuyos arrendadores lo habían sido las Comunidades y los Monasterios y cuyas tierras, por mor de los Decretos desamortizadores, pasaron a convertirse en tierras nacionales. Se extinguía el requisito de que no superaran una determinada renta y fueran anteriores al año 1800. En el Decreto de 1 de marzo de 1843 se incluyó un nuevo requisito, el que la tierra arrendada hubiera pertenecido en arrendamiento, sin interrupción, a una misma familia.

por sus singulares caracteres (11), cuyo acceso se pospone al derecho de recuperación por parte del arrendador para el cultivo personal por sí o por alguno de sus legitimarios durante, al menos, seis años (art. 99,2). Si tal recuperación no se ejerce por el arrendador, la Ley faculta al arrendatario para ejercitar el derecho de adquisición de la propiedad, pagando al contado y en metálico al propietario el justo precio de la finca determinado por la vía civil, según las normas de valoración que establece la legislación de Expropiación Forzosa (Art. 99,3).

Así podrían solucionarse las situaciones incómodas que se arrastraban, pero entendemos que se han olvidado en la citada legislación, de los restantes arrendamientos rústicos protegidos, aquellos que a partir de 1942 venían siendo prorrogados por Decreto, período tras período, hasta el año 1980 (12). No creemos sea justo, después de tantos años de protección legal tal vez excesiva, se rompa la misma tan bruscamente, no proporcionándoles otra fórmula a muchos de ellos que la del desahucio por finalización del plazo (art. 83,a), sin concederles, al menos una prórroga final o una indemnización; sobre todo para aquellos cuyo límite de tiempo (21 años) ya ha vencido.

c) Otra de las innovaciones que introduce la Ley, corresponde a la *regulación de las mejoras*. Anteriormente, las mejoras las podía realizar el arrendador como titular de un derecho real sobre la finca arrendada. La actividad, en este sentido, del arrendatario, siempre era subsidiaria, aunque el excesivo control por parte del mismo arrendador, de las obras a realizar por éste, convertía en quimérica la actividad mejoraticia del arrendatario. Y ello, porque el Reglamento de 1959, no disponía de un procedimiento ágil para

(11) El texto del art. 4.º de la ley de 1942 que creó los arrendamientos rústicos especialmente protegidos es el siguiente: los preceptos de esta Ley relativos a arriendos cuya renta venga regulada por una cantidad de trigo que no exceda de 40 Qm. anuales, se entenderán siempre referidos a aquellas explotaciones en que, además de concurrir la cuantía de renta expresada, el cultivo se realice por el arrendatario de modo directo y personal; por consiguiente, no serán aplicables los beneficios señalados a dichos arrendamientos cuando no concurren simultáneamente las expresadas características de cuantía y forma de explotación.

Se entenderá que el cultivo es directo y personal a los efectos de esta Ley, tanto respecto del arrendador como del arrendatario, cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste o aquel o por los familiares, en su más amplio sentido que con él convivan bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo y sin que en ningún caso el número de obradas de estos asalariados exceda del veinticinco por ciento del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca.

En la nueva Ley de A.R. el art. 16 describe este arquetipo del "cultivador personal" en estos términos: "Se considerará cultivador personal a quien lleve la explotación por sí o con la ayuda de familiares que con él concurren, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agraria. No se perderá la condición de cultivador personal, aunque se utilicen uno o dos asalariados en caso de enfermedad sobrevinida o de otra justa causa que impida el cultivo personal (apartado 1.º). Y en el párrafo 2.º del citado precepto se ordena que "El cultivador personal, será considerado, en todo caso como profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley". Esto quiere decir, que el pequeño arrendatario, por el hecho de cultivar personalmente o ayudado de sus familiares, se le considera ya profesional agrícola, por lo que podrá dedicar parte de su tiempo a otro oficio o profesión. Se institucionaliza, aquí, un caso de agricultura a tiempo parcial sobre tierra arrendada.

(12) Estas prórrogas fueron periódicamente concedidas por Decretos-Leyes. El último Real Decreto Ley 14/1980 de 10 de octubre fue ratificado por las Cortes en noviembre de 1980.

que, ante la posición obstructiva o negativa del arrendador, el arrendatario pudiera sustituirle y a su vez, asegurarse que a la finalización del contrato recuperaría parte del dinero invertido en las obras y reformas útiles (13).

En la vigente Ley, también la actividad del arrendatario sustituye la actitud pasiva del arrendador ante la conveniencia de realizar determinadas obras, necesarias, útiles o sociales.

En primer lugar, la Ley asigna las respectivas obligaciones al respecto, tanto del arrendador como del arrendatario. Así los artículos 48 y 49 de la LAR declaran que el arrendador está obligado a ejecutar las obras que por Ley, resolución judicial o administrativa firme hayan de realizarse sobre la finca arrendada, mientras que al arrendatario le incumben, en especial, las inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario. Como vemos las mejoras obligatorias son asignadas en estos preceptos directamente al que le corresponde.

En el caso de las mejoras útiles y sociales, obras convenientes pero no impuestas por la ley, quedaban sin solucionar por la anterior legislación, dos problemas: el primero, la protección de la iniciativa empresarial del arrendatario ante la postura indolente u obstructiva del arrendador; y el segundo, el conseguir una compensación futura para el arrendatario cuando estas mejoras hubieren sido hechas por su cuenta.

Ambos problemas son tratados valientemente en la nueva Ley; así el artículo 60 otorga la posibilidad al arrendatario para realizar las mejoras u obras útiles y sociales que estime conveniente, siempre que no menoscabe el valor de la finca, con sólo comunicar por escrito previamente al arrendador, el plan de mejoras proyectadas; y en caso de oposición por parte de éste le es posible al arrendatario realizarlas por cuenta propia, con un informe favorable del IRYDA, que lo emitirá una vez haya sido oído el arrendador.

La compensación futura al arrendatario a la finalización del contrato cuando las mejoras por él realizadas, quedan incorporadas al inmueble arrendado y siempre que por su causa hubieran producido aumentos de valor, es regulada en el art. 62 y ss. de la LAR que otorga varias posibilidades al arrendatario, proponiendo

(13) El art. 22-4.º del R.A.R. proveía la intervención del arrendador, a quien había que comunicar el plan de mejora para que pudiera fiscalizar los gastos; pero tal intervención fue restrictivamente interpretada por la Jurisprudencia. Sobre el tema, vide los Comentarios a la sentencia de 30 de noviembre de 1963, realizados por BALLARIN MARCIAL, A. En R.D.P., 1964, pgs. 899-903.

que se le abone “bien al mayor valor que por causa de las mejoras subsiguientes tenga entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren” (artículo 62,b).

Es en esta disciplina de las mejoras cuando se hace más visible la intervención del IRYDA, que si en algunos momentos es oportuna y útil en otros, parece excesiva. Por ejemplo, consideramos inadecuada la redacción del art. 58; no creemos que el arrendador, que normalmente es el propietario, tenga necesidad de autorización previa del IRYDA para la realización de mejoras útiles o sociales en la finca arrendada, sino sólo en el caso de que no se llegare a un entendimiento entre ambas partes. Porque es en estos supuestos, cuando debe darse una actuación de la Administración, no interventora, sino concebida fundamentalmente como conciliadora.

Sin embargo creemos, que los aspectos de ayuda y protección a la iniciativa del arrendatario están mejor orientados en la nueva Ley, que en la regulación anterior.

Con ello, se ha convertido, en realidad uno de los criterios mantenidos por los especialistas europeos: que la bondad del arrendamiento rústico dependerá de que el Ordenamiento jurídico asegure al arrendatario “esos poderes de iniciativa en la gestión de la explotación y en la mejora de la finca que le consientan razonables posibilidades de decisión” (14). Y a nuestro juicio, en esta disciplina tan importante de la realización de obras y mejoras, estos propósitos se pueden conseguir.

(14) Conclusiones del citado IX Coloquio y Congreso Europeo de Derecho Rural.

R E S U M E N

Comienza el trabajo recordando las razones que motivaron al legislador español para dictar una nueva regulación del contrato de arrendamiento rústico, tradicionalmente considerado como consensual y basado en el principio de la autonomía de la voluntad privada, para posibilitar a quienes carecen de tierra, el uso y disfrute de fincas rústicas a cambio de una renta.

Sin embargo, estos rasgos sufren en la nueva Ley algunas modificaciones, ya iniciadas a partir de la regulación de los arrendamientos rústicos por Ley especial de 15 de marzo de 1935 y por las normas que la modificaron y complementaron, adoptando cambios que limitan la voluntad privada de las partes por razones derivadas de exigencias político-sociales, económicas y aún técnicas.

Cuando la autora analiza las peculiaridades que caracterizan el contrato de arrendamiento rústico en la nueva Ley de 31 de diciembre de 1980, observa, en primer lugar, que se omite en la definición la nota de voluntariedad. Y ello se debe, en su opinión, a que la Ley prevé situaciones en las que la administración puede intervenir actuando sobre la iniciativa de los particulares, si éstos no reúnen determinados requisitos de capacidad, para dar lugar a un arrendamiento forzoso, figura descrita en el art. 17 de la Ley, del que se hace un análisis especial.

La segunda particularidad destacada en la nueva Ley es un aumento del intervencionismo administrativo en un contrato cuyo origen depende de la voluntad de los particulares, pero que frecuentemente pierde su carácter de creador de vínculos "inter partes", al someter al control de la Administración (IRYDA) buena parte del régimen jurídico y funcionamiento de la relación arrendaticia. A continuación, se examinan las limitaciones objetivas y subjetivas que la Ley señala entre los requisitos de capacidad para ser arrendatario, fijando límites al tamaño de la explotación arrendada y exigiendo la profesionalidad agrícola a todo arrendatario.

Por último, se enumeran algunos aspectos concretos de la nueva Ley, que a juicio de la autora se consideran más progresivos, tales como la nueva regulación de la renta, consiguiendo un más equilibrado intercambio prestacional; las fórmulas arbitradas para que algunos arrendatarios accedan a la propiedad de las fincas arrendadas, y una más ágil ordenación de las mejoras, poniendo al alcance del empresario un procedimiento más idóneo para la realización de obras y mejoras necesarias, útiles o sociales en la explotación arrendada.

R E S U M E

Ce travail commence par le rappel des raisons qui ont mené le législateur espagnol à édicter une nouvelle régulation du contrat de bail rural, considéré traditionnellement comme consensuel et fondé sur le principe de l'autonomie de la volonté privée, pour permettre aux paysans qui manquent de terre de jouir et d'user des propriétés agricoles moyennant une redevance.

Cependant, ces traits font l'objet dans la nouvelle loi de certaines modifica-

tions, commencées déjà a partir de la régulation des baux ruraux par la Loi spéciale du 15 mars 1935 et par les normes qui la modifierent et la compléterent, en adoptant des changements qui limitent la volonté privée des parties pour des raisons dérivant d'exigences politico-sociales, économiques et même techniques.

Quand l'auteur analyse les particularités qui caractérisent le contrat de bail rural dans la nouvelle loi du 31 décembre 1980, il observe, en premier lieu, qu'on omet dans la définition la note d'acte volontaire. Et cela est dû, a son avis, au fait que la loi prévoit des situations où l'administration peut agir en intervenant sur l'initiative des particuliers, si ceux-ci ne réunissent pas certaines conditions de capacité, pour donner lieu a une location obligatoire, cas décrit dans l'article 17 de la loi, dont on fait une analyse spéciale.

La seconde particularité remarquable dans la nouvelle loi est une augmentation de l'intervention administrative dans un contrat dont l'origine dépend de la volonté des particuliers, mais qui perd fréquemment son caractère de créateur de liens "inter partes", en soumettant au contrôle de l'administration (IRYDA) une bonne partie du régime juridique et le fonctionnement de la relation due a la location. On examine ensuite les limitations objectives et subjectives que la loi mentionne entre les conditions de capacité pour être affermataire, en fixant les limites des dimensions de l'exploitation louée et en exigeant le caractère professionnel d'agriculteur de tout affermataire.

Enfin, on énumère certains points précis de la nouvelle Loi, qui, selon l'auteur, sont considérés comme les plus progressifs, tels que la nouvelle régulation du loyer, qui traduit un échange de prestations plus équilibré, les formules trouvées pour que quelques affermataires accèdent a la propriété des terres qui leur ont été louées et une législation plus souple mettant a la portée de l'exploitant une voie plus apte a la réalisation de travaux et d'améliorations.

S U M M A R Y

The work begins by recalling the motives that led the Spanish legislator to prescribe a new regulation of the rural lease, traditionally regarded as consensual and based on the principle of the autonomy of private consent, in order to make it possible for those who had no land to use and have the benefit of rural estates in exchange for a rent.

However, these features suffered some modifications in the new Law. These had already started with the regulation of rural leases by the special Law of 15 March 1932 and the regulations that modified and complemented it, by adopting changes that limited the private consent of the parties for reasons derived from demands that were politico-social, economic and even technical.

When the author analyses the peculiarities that are characteristic of the rural lease in the new Law of 31 December 1980, she observes in the first place that the note of voluntariness is omitted in the definition. And this is because, in her opinion, the Law envisaged situations in which the Administration can intervene by acting on the initiative of the parties if these do not possess certain requisites of capacity, to give rise to a compulsory lease as described in art. 17 of the Law, of which a special analysis is made.

The second peculiarity displayed by the new Law is an increase of

administrative intervention in a lease whose origin depends on the consent of the parties, but which often loses its character of a contract "inter partes" when a good part of the legal procedure and functioning of the leasing relationship is submitted to the control of the Administration (IRYDA). She then examines the objective and subjective limitations that the Law indicates among the exploitation leased and requiring the agricultural professionalism of every lessee.

Lastly the author enumerates some particular aspects of the new Law which she considers most progressive, such as the new regulation of the rent, which secures a more balanced exchange of contributions; the formulae devised by which some lessees accede to the ownership of the rented estates, and a more flexible ordering of improvements, that puts a procedure more suitable for the carrying out of works and improvements within the reach of the lessee.