

Las aparcerías y los arrendamientos rústicos históricos de Galicia

Las “aparcerías y arrendamientos rústicos históricos” constituyen una figura propia del derecho civil gallego, que se encuentra regulada en la Ley 3/1993, de 16 de abril, de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia.

B. Pernas Romani, A. Rodríguez Bernal

Esta norma nació al amparo del artículo 149.1 de la Constitución Española, regla octava, que considera que corresponde a las Comunidades Autónomas la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan, y del artículo 27.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Galicia, que declara su competencia sobre la conservación, modificación y desarrollo de las instituciones del Derecho civil gallego.

El objetivo de la citada Ley era evitar que familias que viviesen de la explotación de tierras que, siendo jurídicamente propiedad de terceros, y que considerasen como “propias” por haber venido explotando durante un período prolongado de tiempo tuviesen que abandonarlas sin más.

En este sentido, el artículo 1 de la norma en cuestión define las aparcerías y los arrendamientos rústicos históricos, como aquéllos que se pactaron con anterioridad a la vigencia de la Ley de 1 de agosto de 1942, sea cual fuese su procedencia jurídica inicial, y que componen en su conjunto una institución histórica propia de Galicia.

La protección principal que esta Ley otorga al arrendatario o aparcerero de éste tipo de contratos es que les per-

mite ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas llevadas en arriendo o aparcería, incluida la vivienda si fuese el caso, pagando, al propietario un precio inferior al valor de mercado, y que viene concretado en la cantidad resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de tierras análogas por su clase.

La Ley 3/1993 concedía de plazo al arrendatario o aparcerero hasta el 31 de diciembre de 2005 para ejercitar este derecho. Sin embargo, la Ley 6/2005, de 7 de diciembre, ha prorrogado por cinco años más estas aparcerías y arrendamientos rústicos históricos, a fin de que los aparceros o arrendatarios puedan seguir favoreciéndose de las medidas de acceso a la propiedad contempladas en dicha ley, pagando un precio inferior al del mercado, al estimar que en el actual valor de las fincas han contribuido el arrendatario o arrendataria y sus descendientes mediante su cultivo durante varias generaciones.

Debe destacarse asimismo que la Ley 3/1993 previó que la Xunta de Galicia estableciese las medidas necesarias para facilitar el acceso a la propiedad de los arrendatarios y aparceros. Estas medidas de ayuda pueden consistir en:



- Subvenciones a fondo perdido
- Subvenciones a los puntos de interés
- Avales necesarios para la compra de las tierras por el arrendatario o aparcerero histórico
- Cualquier otra conducente a este fin

Tres son los aspectos que han de precisarse por el beneficiario para el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad:

- La facilitación de la a veces imposible prueba de la antigüedad del arrendamiento
- Acreditar la condición de cultivador personal de las tierras, entendiéndose por éste quien ha empleado una dedicación apropiada y suficiente en el cultivo de las mismas, según las características de las fincas llevadas y el tipo de cultivo
- Que la condición de cultivador personal haya tenido lugar de forma ininterrumpida en los años anteriores al ejercicio del derecho (plazo que viene estimado en cinco o seis años).

A ello ha de añadirse que, ejercitado el derecho de acceso a la propiedad regulado en el apartado anterior, el arrendatario o aparcerero tendrá la obligación de cultivar personal y directamente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo. Si incumpliese tal obligación, el anterior propietario podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma.

El arrendatario o aparcerero tendrá la obligación de cultivar personal y directamente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo

Frente al elevado régimen de protección que la Ley 3/1993 otorga al arrendatario o aparcerero, ha de destacarse que la citada norma concede al propietario la posibilidad de ejercitar el rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico cuando justifique su necesidad inexcusable como único medio de subsistencia y se comprometa a llevar la explotación personal y directa de las tierras.

Sin embargo, también en ese caso se ocupa la ley de proteger al aparcerero o arrendatario, ya que señala que el rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico por parte del propietario vendrá precedido de la indemnización, no sólo de las mejoras realizadas por el arrendatario o aparcerero, sino también del valor atribuible a los beneficios cesantes como consecuencia de la rescisión del contrato y como reconocimiento de la titularidad empresarial que venía desempeñando.

Además, logrado el cultivo de las tierras rescatadas por el propietario, éste deberá practicarlas, además de modo personal y directo, cuando menos durante seis años consecutivos. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la anulación de la situación creada y a la reposición del anterior cultivador.

Por último, debemos hacer referencia a otra medida de protección legalmente prevista a favor del arrendatario o aparcerero, consistente en que, aún en el caso de que el propietario ejercite el derecho de rescate, estos podrán continuar en el arrendamiento de la casa de labranza y en un diez por cierto de la superficie total de las fincas arrendadas o dadas en aparcería, si no dispusiesen de otra vivienda, y siempre cuando ésta no sea expropiada.

Arados ligeros de ballestas



- Mayor anchura
- Mayor desahogo
- Mayor rendimiento
- Menor consumo



Cultivadores y chisels



© Laborno



Para grandes potencias
Anchos de trabajo de 2 a 9 m.

JULIO GIL ÁGUEDA E HIJOS, S.A.
Ctra. Alcalá, Km 10,1 • 28814 Daganzo (Madrid)
Tel 91 884 54 49 - 91 884 54 29 • Fax 91 884 14 87
e-mail: ventas@sembradorasgil.com
www.sembradorasgil.com