

LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS: COMPARACION Y CRITICA CON LA LEGISLACION ANTERIOR

Por

JOSE LUIS DE LOS MOZOS (*)

S U M A R I O

I. INTRODUCCION.—II. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO Y AMBITO DE APLICACION DE LA LEY.—III. ELEMENTOS PERSONALES Y FORMA DE CONTRATO.—IV. ELEMENTOS REALES.—V. REGIMEN DE MEJORAS Y DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE.—VI. ALUSION A OTROS ASPECTOS DE LA REGULACION. EL ESTILO DE LA LEY.

I. INTRODUCCION

HABLAR de la nueva Ley de arrendamientos rústicos, en comparación con la legislación anterior, por el sólo enunciado del tema, supone adoptar una actitud crítica a la que, de ninguna manera, quisiera renunciar. Pero ésto no implica, en modo alguno, que deje de reconocer los muchos méritos de los que han luchado, noblemente, por sacar esta nueva regulación adelante.

Por otra parte, mi actitud crítica se encuentra alejada, casi por igual, de las contrapuestas tensiones que traduce, claramente, el nuevo texto legal y que comportan, a su vez, otras tantas elecciones políticas que encuentro perfectamente naturales, dada la actual composición del Parlamento. Por eso, he de aclarar que donde me

(*) Catedrático de Derecho Civil.

interesa llevar la crítica es a un terreno totalmente distinto: allí donde confluye un determinado punto de vista que, con anterioridad a toda tensión política sobre el tema, puede hacer adoptar un criterio reflexivo a las posturas más dispares, en virtud de un planteamiento metodológico adecuado. Es decir, como jurista, no me parece que sea lícito renunciar a un planteamiento lo más racional posible. Pues bien, sólo desde aquí, es desde donde voy a llevar a cabo esa comparación crítica.

Ahora bien, racionalmente, como de sobra es sabido, las leyes, las regulaciones, se hallan insertas en una dinámica social, ineludible. Por eso, un legislador sabio es aquel que sabe hacer posible lo necesario. ¿Ha procedido así nuestro Legislador? Esa sería la primera pregunta que tendríamos que hacernos en relación con la nueva Ley. Posiblemente el legislador, por las conocidas exigencias del sistema parlamentario, no ha podido, aunque hubiera querido, desarrollar, en la nueva ley, toda la gama de soluciones concretas que venían impuestas, desde la crítica del sistema anterior. ¿Se hubiera adaptado así a la dinámica social requerida, desde nuestro punto de vista? Esta sería la segunda pregunta que habría que contestar.

Pero como se trata de una comparación, para completar el cuadro de nuestro planteamiento, tendríamos que referirnos, antes de seguir adelante, a cual era el espíritu de la legislación anterior, su "*mens legis*". Sin embargo, el tema es tan conocido que no merece la pena que nos detengamos en él (1). Por otra parte, también es sabido que el legislador actual ha planteado la cuestión en términos sensiblemente distintos, bien que sólo parcialmente, como es lógico, según aparece ya en el Proyecto (2), y tal y como ha resultado, a pesar de todo, en el contexto general de la nueva ley. ¿Quiere decirse con ésto que, si aquella legislación conservó a lo largo de su vigencia un indudable carácter de regulación de "reforma agraria", actualmente lo ha perdido? Esta sería la tercera y definitiva pregunta que aquí tendríamos que hacer.

Formuladas las preguntas, de una manera o de otra, vamos a tratar de contestarlas, aunque no sigamos el orden en que han sido propuestas, sino más bien el inverso.

Efectivamente, la legislación anterior venía considerada como

(1) J. L. DE LOS MOZOS: *Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en el Derecho español*, en "Rivista di diritto agrario", 54 (1975), págs. 453 y ss.

(2) Sería interesante analizar el "preambulo" del Proyecto de ley, y seguir toda la complicada trama de los trabajos parlamentarios, pero ésto requiere, entre otras muchas cosas, un método de trabajo distinto que el aquí tenemos que utilizar.

una legislación de carácter *social*. Pero esto no es más que una verdad a medias, dado el desfase entre la realidad y la regulación legal, aparte de otras consideraciones que ahora no son del caso (3). La nueva ley no deja de ser social, pero lo es de una manera distinta (4), por llevar en sí misma la carga de un contenido ideológico específico, al menos como impulso inicial, anteriormente inexistente: me refiero a la nueva manera de concebir la *actividad agraria* en una sociedad que, pretendiendo ser libre trata de ser justa (5). De esta manera, al plantear las relaciones del contrato de arrendamiento, lo hace no atendiendo exclusivamente a la solución de un conflicto de intereses entre *propiedad y trabajo*, en el marco de una agricultura de subsistencia, sino como verdaderas relaciones entre *propiedad y empresa*, desde la perspectiva del *principio de paridad* que proclama la Constitución (6), a pesar de que, dicho planteamiento, se haya visto oscurecido, en algunas materias, como consecuencia de las inevitables transacciones que la formación de la norma jurídica tiene que soportar en todo proceso democrático.

De esta primera valoración de la nueva ley, podremos extraer importantes conclusiones, pero éstas las dejamos para una segunda parte de nuestra exposición, además que, para que sea completa, dado el punto de partida elegido, tenemos que concretarlas en bloque, con la segunda de las preguntas formuladas. Efectivamente, a causa del enfoque general de la ley muchas de las soluciones concretas que, por la propia lógica de las cosas, venían ya enunciadas desde la crítica de la legislación anterior, en orden a dotar al arrendamiento de una mayor sustantividad, como relación jurídica (7), y a justificar, por otra parte, su especialidad (8), se

(3) Es evidente que la legislación anterior que cumplió una misión muy importante, en los años cuarenta y cincuenta, tuvo la debilidad de hacer arquetipo de aquellas soluciones cuando su oportunidad ya había pasado, que es cuando se publica el famoso Reglamento de 1959.

(4) Las pautas de la nueva Política agraria, vienen brillantemente definidas en un magnífico Discurso ante el Congreso, en junio de 1979, pronunciado por el Ministro de Agricultura, Jaime Lamo de Espinosa, con ocasión de presentar el programa legislativo del Gobierno en materia agraria.

(5) Existe, ciertamente, una reacción frente a aquel procedimiento de entender la llamada "justicia social", propio de los regímenes autoritarios, en que pretende hacerse aquella, siempre a costa de alguien, no teniendo en cuenta los intereses de todos, por igual, como exige una verdadera justicia social.

(6) Art. 130-1.

(7) Esto se ve, sobre todo, en materia de *duración* del arrendamiento, partiendo de una legislación que, en algunos casos, la duración es indefinida (arrendamientos protegidos y especialmente protegidos), lo lógico hubiera sido alargar más los plazos, pero poniendo al final de los plazos y de las prórrogas, una recuperación automática de las fincas en favor del propietario. En caso contrario, difícilmente se puede establecer una explotación sobre unas fincas arrendadas, o configurar la existente con el complemento de dichas fincas, y si no se hace así, y este problema es real, y tiene una trascendencia social efectiva, vendrá la legislación de urgencia a prorrogar tales situaciones que es lo que, verdaderamente, es inadmisibles.

(8) Toda ley *especial* distorsiona el ordenamiento jurídico, y crea una serie de problemas a la hora de su aplicación y de su interpretación, si la ley no expresa claramente sus *finés*, si en ella confluyen aspectos contradictorios, y si, por otra parte, no se agotan las posibilidades de tales fines, en nuestro caso (reforma fundiaria, reforma de estructuras y, en definitiva, reforma agraria), su justificación sería un tanto dudosa, por ir contra el principio de libertad que es el fundamento de la propia "*societas iuris*".

han quedado a mitad de camino, o aparecen como diluidas, o más bien olvidadas, por ir en contra del nuevo espíritu que predomina en la ley, sin que pueda decirse que es una consecuencia del maximalismo en las soluciones, a partir de unos principios generales, sino que responde, más bien, a la elección de un modelo determinado de arrendamiento rústico. Con ello, el legislador se ha separado de algunos de los modelos más estables que ofrece el Derecho comparado, especialmente en Europa (9), y que se hallaban en la misma línea a la que cabía esperar podía llegar nuestra legislación, por la propia inercia de una evolución que va buscando soluciones técnicas a unos problemas concretos. Este para mí es el defecto mayor de la ley, pero esto pasa siempre que se hace un planteamiento político, en vez de un planteamiento técnico, con el riesgo, además, de que no satisfaga ni a tirios ni a troyanos.

Sin embargo, yo mismo reconozco que este juicio es demasiado severo, pero sin querer nos hemos metido ya en el terreno de la tercera pregunta, que antes era la primera. Mi punto de vista es puramente metodológico, viene impuesto desde la especialidad del Derecho agrario, y ésto muestra, por otra parte, lo contingente y lo cambiante del Derecho agrario. De todos modos, vayamos por partes. Entiendo que las soluciones técnicas, en muchas cuestiones, son superiores a las políticas, porque a través de ellas se puede llegar más fácilmente a un acuerdo entre posturas políticas o antagónicas contrapuestas: p. ej., técnicamente, el arrendamiento rústico, tiene que ser un contrato de larga duración porque se trata de “un contrato *para* la empresa” (10), por el contrario y, por ello mismo, no está justificado, como tal arrendamiento rústico, el contrato de uso y disfrute sobre unas tierras marginales sobre las que no se puede fundar o constituir, sin (o con) ayuda de otras que ya posea el arrendatario, una explotación agrícola. De todos modos, es curioso observar que muchas de las soluciones técnicas, anteriormente aludidas quedan excluidas del nuevo planteamiento legal (p. ej., cesión o traspaso de la relación arrendaticia) porque van en contra del propio equilibrio contractual, de la *aequitas pacti* elegida como modelo por el legislador. Esto llama la atención, desde el punto de vista técnico-dogmático del Derecho agrario al

(9) Sobre todo en Alemania y en Francia, donde el arrendamiento todavía tiene importancia, comparativa y proporcionalmente, como medio de *tenencia* de la tierra. Vid. para ésto, K. KROESCHELL, *Landwirtschaftsrecht*, 2.^a ed., Göttingen, 1966, págs. 103 y ss.; y R. SAVATIER, *Baux ruraux*, París, 1973.

(10) En ésto es unánime la doctrina agrarista, vid. por todos: A. BALLARIN, *Contratos agrarios y estructuras de la propiedad*, en *Derecho agrario y política agraria*, Madrid, 1975, págs. 663 y ss.

que estábamos habituados, y nos hace reflexionar sobre las coordenadas de un nuevo Derecho agrario, por eso yo mismo decía antes que el juicio respecto de la ley, en esta materia, es demasiado severo.

Si me hubieran dado a elegir, elegiría la solución técnica, solución que se mantiene en algunos países, los más estables, hasta ahora, económicamente (como Alemania y Francia), pero comprendo que no siempre es posible elegir lo mejor (11). Por lo demás, es curioso hacer constar una observación muy interesante al respecto. En los albores del Derecho agrario, el tema de los *contratos agrarios* fue uno de los primeros que adquirió especialidad, tal sucedió entre nosotros con la Ley de 15 de marzo de 1935. Actualmente, en países como Italia, tras una cadena sucesiva de reformas legislativas que se inició en 14 de septiembre de 1964 (12), el tema se puede decir que ha salido del ámbito del Derecho agrario (13), siendo otros, hoy, los temas que preocupan a los agraristas. ¿Se habrá iniciado, en nuestro ordenamiento, una evolución parecida con la Ley de 31 de diciembre de 1980? Resultaría, sin duda, prematuro contestar a esta pregunta, pero la interrogante queda abierta.

Efectuado este planteamiento, vamos ahora a examinar, comparativamente, los temas más importantes que ofrece el régimen especial de arrendamientos rústicos.

II. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO Y AMBITO DE APLICACION DE LA LEY

Las Leyes Desamortizadoras, a comienzos del siglo XIX, no sólo trataron de liberalizar la propiedad, lo que no consiguieron definitivamente hasta muy entrado el siglo (14), sino que también liberalizaron los arrendamientos, lo que efectivamente lograron, desde un principio (15), y que después consagró el Código civil, en contra de la común tradición europea, según la cual el arrenda-

(11) Muchas veces, en los regimenes democráticos, se descuidan las soluciones técnicas, puesto que la democracia tiene que dar constantemente testimonio de sí misma.

(12) Hago una referencia al inicio de esta reforma, que se ha ido precipitando en otras sucesivas, en J. L. DE LOS MOZOS, *La aparcería, forma olvidada de la agrupación agrícola*, en *Estudios de Derecho agrario*, Madrid, 1972, págs. 221-223, en la doctrina italiana A. MASSARI, *L'affitto di fondo rustico nella nuova disciplina*, Milano, 1972, pero recientemente ha habido nuevas reformas.

(13) En esta sentido A. CARROZZA, en *Conferencia sobre el estado actual del Derecho agrario en Italia* (Colegio Domingo de Soto, Segovia, 7 de mayo de 1981).

(14) Me refiero a la llamada *Desamortización de Madoz*, menos conocida que la de Mendizábal, pero más interesante para el tema que nos ocupa.

(15) La cuestión arranca del propio Decreto legislativo de las Cortes de Cádiz de 13 de mayo de 1813.

miento siempre había sido un contrato de larga duración y amplios poderes para el arrendatario (16).

Pero, como es igualmente sabido, la crisis económica del comienzo de este siglo hizo insostenible esta situación, sobre todo cuando el problema laboral apareció también en el campo. Esto hizo que una legislación de urgencia (17) introdujera modificaciones en el contrato de arrendamiento rústico, en favor del arrendatario, por motivos de tipo social. Es en este contexto, en el que, la Ley de 15 de marzo de 1935, establece un modelo distinto de arrendamiento rústico, concebido como un contrato *para* la empresa agraria. Anticipando una idea que iba a tener, después, extraordinario desarrollo en otras legislaciones europeas, aunque en la regulación legal estuviera, tal idea, rudimentariamente desarrollada y aplicada. Pero lo importante era la nueva orientación, la intuición genial de que el centro de la regulación, y con ello, el bien jurídico protegido, es la actividad agraria, como actividad empresarial. No se trata sólo de proteger el trabajo, horizontalmente concebido, frente a la propiedad, sino de proteger a la empresa, es decir, al trabajo humanizado y libre, dignificado por la capacidad creadora del empresario, por muy modesto que sea. En ello, no cabe duda que existe un sentido social mucho más profundo que en cualquier otro planteamiento.

De esta manera, el contrato de arrendamiento rústico, no puede concebirse como un mero *contrato de cambio*, y ésta es, precisamente, la razón de su especialidad. Por eso mismo, el arrendamiento así concebido, aparece, en aquel contexto legislativo, como un instrumento de *reforma agraria*, bien en sentido estricto, tal y como aparece en la regulación del *arrendamiento colectivo* (18), bien desde la dinámica de los fines que trata de proteger la propia ley y que se traducen en dos principios fundamentales: la *estabilidad del agricultor*, como valor absoluto, y la *prevalencia de sus derechos* frente al derecho del propietario no cultivador (prórrogas forzosas, derecho de adquisición preferente, etc.), lo que a la larga ha hecho cambiar, totalmente, el panorama de la "tenencia de la tierra", en nuestro país.

A partir de 1940, la legislación de arrendamientos rústicos cobra unos matices sociales que anteriormente no tenía, en parte

(16) Así en las *Partidas* (5, 8, 19).

(17) Así, el Real Decreto ley de 21 de noviembre de 1929 y los Decretos de 29 de abril y 19 de mayo de 1931.

(18) Vid. M. GILRAMA GONZALEZ, *Reflexiones sobre los arrendamientos rústicos colectivos*, en "Revista di diritto agrario", 54 (1975), págs. 837 y ss.

justificados por la coyuntura económica por la que tuvimos que atravesar, después de la Guerra Civil y en los años de la larga Postguerra, alargados por el aislacionismo en que España se había situado, por eso, al cambiar las circunstancias había quedado la legislación anterior totalmente inservible. Pero el desfase entre esa legislación y la realidad era mucho más profundo. La diferenciación de las categorías de arrendamientos por razón de la cuantía, el concepto de “cultivador directo y personal”, y toda la rigidez que había alcanzado la regulación, hacían de ella un instrumento inservible. Pero, sobre todo, como modelo de regulación era absolutamente rechazable, porque como legislación social, socializaba a medias y siempre a costa de los demás, cuando el pequeño propietario es tan digno de protección como el arrendatario, que no siempre es tan modesto. Además, estaba pensada para resolver, en muchos casos, un problema laboral encubierto, y siempre, desde el prisma de una agricultura de subsistencia, trataba de resolver los posibles conflictos de intereses con un planteamiento demagógico y muy poco sincero de la realidad.

Por eso, la nueva ley, en su afán de volver al modelo anterior, de manera rigurosa, y de adaptarle a la realidad de nuestra agricultura actual, no merece más que alabanzas, aunque no lo haya conseguido del todo. Bien es verdad que falta en el texto de la ley una declaración como la anteriormente contenida en el art. 1.^o-2, al final (19), recordando más su equivalente al esquema del contexto, incluso en aquel, en el propio *capítulo primero* del *título I* de la Ley, hay preceptos, como el contenido en el art. 10-1 (20), confiriendo al arrendatario la facultad de elegir el tipo de cultivo, como una de las más importantes de las que corresponden al empresario agrícola (21), que vale por todo un tratado de Derecho. Y lo mismo hay que decir del criterio seguido, para determinar el ámbito de aplicación de la regulación especial que la propia ley, establece.

Sin embargo, hay que decir que la ley no ha aprovechado la oportunidad que se le ofrece para utilizar el contrato de arrendamiento rústico, sino como un instrumento de *reforma agraria*, cosa

(19) Cfr. "... y con el fin de dedicarla a la explotación agrícola o ganadera".

(20) Cfr. Art. 1. *in fine*: "... para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta".

(21) Así comienza el precepto: "El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió de lo dispuesto sobre mejoras en la presente Ley. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias".

que intentó, a medias, la legislación anterior a partir de 1940, si al menos como instrumento de *reforma de estructuras*, función que viene desempeñando especialmente en Alemania (22), y aún en Francia, y que aquí, sin duda, podría cumplir, puesto que todavía es importante la proporción de tierras llevada en arrendamiento, aunque ha decrecido mucho como consecuencia del cambio tecnológico operado en la agricultura. De todos modos, tampoco es la nueva regulación ajena a esta finalidad, como lo muestran, sobre todo, las excepciones que contiene el art. 71 a la prohibición de subarrendar, ceder y subrogar los derechos del arrendamiento por parte del arrendatario, e incluso la mayor parte de los supuestos, acaso excesivamente numerosos, en que interviene el IRYDA, se halla justificada esta intervención por consideraciones de esta naturaleza, lo mismo que el propio régimen de mejoras, aunque muchas veces se pone más el énfasis de la ley en la intervención administrativa que en la modelación de la relación contractual, que debiera de haber sido el fundamental objetivo de la regulación.

III. ELEMENTOS PERSONALES Y FORMA DEL CONTRATO

Es seguramente en esta materia, de toda la regulación legal, donde la dinámica creada por la legislación anterior, sin duda alguna, más ha influido, puesto que los preceptos legales, especialmente por lo que se refiere a los *elementos personales* de la relación arrendaticia, consagran consecuencias a las que se había llegado y no siempre con carácter general, o desde todos los puntos de vista, en la aplicación de aquella legislación, así se ve, por ejemplo, en cuanto a la capacidad requerida para arrendar, al proclamar el art. 12-1 que “para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas”, conteniendo en su n.º 2 (23), y en el artículo siguiente, normas de concreción sobre el particular y en aplicación del mismo principio (art. 13) (24).

Con esto, el arrendamiento rústico que había encontrado la razón de ser de su especialidad en un modelo que se separó de los

(22) Sobre el “arrendamiento de recomposición hacendal”, denominado “Zupacht” en Alemania, vid. el artículo de A. CARROZZA, *L'affitto a scop di ricomposizione aziendale (“Zupacht”)*, ahora en *Gli istituti del diritto agrario*, II, Milano, 1975, págs. 111 y ss.

(23) Respecto de los arrendamientos concedidos por los padres y tutores que no podrán exceder del plazo que falte para que los menores lleguen a la mayoría de edad.

(24) Por lo que se refiere a los arrendamientos otorgados por los usufructuarios, superficiarios, enfiteutas, etc. que se resolverán al resolverse o extinguirse su derecho.

“contratos de cambio”, halla aquí la expresión sintomática que tiene, por otra parte, su antecedente sistemático en el reconocimiento expreso de los propios poderes del arrendatario, a que antes hemos aludido (art. 10), de venir a ser una categoría intermedia, entre el arrendamiento y los censos, aproximación que aparece con menos justificación en el supuesto, poco verosímil, que contempla el art. 98 (25).

El mismo aire renovador, en conexión con lo que antes hemos dicho, tiene la Ley por cuanto se refiere a la aptitud para ser arrendatario, pues, se consagran fórmulas que vienen a ser el resultado de la preocupación de la doctrina, especialmente por lo que se refiere a las personas jurídicas, agrupaciones de personas y demás entes colectivos (art. 15, apartados b) a e)). Lo único que cabría objetar es el excesivo casuismo que aparece en la regulación legal, pues podía haberse utilizado una fórmula genérica, mucho más comprensiva (26), y dejar el resto para la interpretación y desarrollo reglamentario, pero éste es un defecto que se repite hasta la saciedad, haciendo, de toda la ley, una ley difícil, y que traduce claramente las tensiones padecidas en un largo proceso de elaboración parlamentaria, que no ha dado como resultado, precisamente; la decantación de sus preceptos, lo que comunica al esquema, en su conjunto, una cierta rigidez que hará muy penosa su recepción (27).

Contrasta con ello la imprecisión en que queda el nuevo “*standard*” de la *profesionalidad* de la agricultura, imprecisión que constituye uno de los logros mejor conseguidos de la Ley, lo que expresa, mejor que nada, una ruptura con la legislación anterior, y que supone un reto que lanza la nueva regulación a la elaboración doctrinal y jurisprudencial del Derecho.

No es nuestra intención detenernos aquí en la fijación de este concepto que sólo la aplicación y la interpretación de la nueva ley, acabarán, con el tiempo, por precisar. Pero si podemos decir que nada tiene que ver con aquel viejo y caduco concepto del “cultivador directo y personal”, que tampoco se trata de un concepto unívoco, sino múltiple y análogo, como el propio sistema legal establece (art. 15), y puesto que no existe una única

(25) En los arrendamientos anteriores al Código civil, a efectos de la llamada adquisición forzosa.

(26) Así, p. ej., diciendo “puede alcanzarla —en principio— cualquier persona individual o colectiva, incluso una agrupación de personas, unidas por vínculos asociativos o comunitarios, sin personalidad jurídica independiente”.

(27) Esto forma parte del *estilo* de la ley, de la evidente falta de aptitud de nuestro tiempo para el arte legislativo, que no se compagina con su intensa actividad legislativa, justificada, por otra parte, como consecuencia del cambio político.

agricultura, sino muchas (28), ha de tener configuraciones muy diversas. Por de pronto se distingue, entre profesional individual y colectivo, pudiendo ser aquel cultivador personal (art. 16) y que recibe, por ello, ciertos beneficios (29), pero ni siquiera se puede decir que éste sea el verdadero protagonista de la ley, porque no es cierto, y porque no se establece en su favor ningún régimen especial específico. Por lo demás, el concepto de profesional de la agricultura es un concepto que, aunque tenga una apoyatura en determinados preceptos legales, cuya precisión ha de determinarse, como siempre que el ordenamiento se refiere a una realidad social, en función de las connotaciones que ella suscita, teniendo en cuenta que tal realidad social, por hacer referencia a un hecho técnico, sólo puede determinarse en sede técnica "*modo artis*", no en virtud de ninguna idealización ideológica de la realidad, ni de ningún prejuicio de cualquier otro tipo (30). En cualquier caso, el concepto, tomado en cada momento de la realidad, tiene que cumplir unos requisitos, si se trata de una persona física que se ocupe "de manera *directa y efectiva* de la explotación", lo cual perfecciona la idea de "cultivador directo" o "cultivo directo", apuntado por primera vez en la Ley de 28 de junio de 1940 (31), y decantado por la jurisprudencia (32), que sólo se refiere al aspecto "patrimonial" de la cuestión, entendido a favor "del que asuma el riesgo de la explotación o empresa", completándola con un matiz puramente "profesional", que aunque no alude, para nada, a dedicación o habitualidad, indica una cierta actitud o mentalidad que se traduce en comportamientos, reacciones, soluciones que, a pesar de la diversidad de agriculturas, cabe encontrar en un agricultor. Algo parecido al "uso de buen labrador", que es un "uso" profesional o del tráfico jurídico, y que ha sido utilizado de siempre por nuevas leyes.

Por lo demás, el no tener la condición de profesional de la agricultura, o el llegar a perderla supone la extinción del arrendamiento (art. 76-1.^a), o la resolución del mismo (art. 17). Únicamente hay que decir aquí que el *límite* para ser arrendatario en función

(28) La cosa es tan evidente que no merece la pena insistir en ello, yendo desde el cultivo extensivo a la agricultura en estufa o invernadero.

(29) Por eso, es una redundancia que el párrafo segundo del propio art. 16, diga que: "El cultivador personal será considerado en todo caso como profesional de la agricultura a todos los efectos de esta Ley".

(30) La imagen idílica de un agrarismo trasnochado que nos presenta al agricultor con su casita y su vaquita, en un mundo rural que ya dejado de existir y que, en muchos sitios, no podrá volver no puede servir de base para decirnos qué es un profesional de la agricultura.

(31) Art. 6, que pasa a ser el art. 11-5, en el texto del Reglamento, aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959.

(32) Vid. SS. de 28 de junio de 1943, 11 de febrero de 1944.

del número o extensión de tierras que aquel cultive impuesto por el art. 18 (33), constituye una norma totalmente absurda y manifiestamente injusta. Absurda porque supone desconocer la realidad de la agricultura, de sus exigencias tecnológicas y económicas, e injusta, porque no tiene sentido que no exista limitación alguna para cultivar fincas en propiedad, y vaya a existir para cultivarlas en arrendamiento. Por otra parte, esta medida, que responde al ignaro maximalismo con que determinada ideología política actúa, dando siempre preferencia al menguado dogma ideológico sobre cualquier apreciación de las necesidades que suscita la realidad, se halla conectada con un mal muy extendido entre nosotros y que produce un cierto papanatismo en relación con el Derecho comparado, para imitar todo lo venido de fuera, sin saber muy bien lo que se imita. Se trata, en este caso de la legislación "anti-cummul" del Derecho francés, y que no tiene nada que ver con la limitación que nos ocupa (34). Por eso, en una posible reforma de la ley, esta limitación debe ser derogada, por ir contra el principio de libertad económica que proclama la Constitución (35), y por representar un claro retroceso legislativo, que introduce un falso elemento *social* en la regulación, en virtud de una idealización de la realidad, y que viene a conectar con el espíritu de la legislación derogada.

En cuanto a los preceptos sobre la *forma* y la *prueba* del contrato de arrendamiento rústico, contenidos en el Capítulo tercero del Título I de la Ley (arts. 20 a 24), mi juicio, por razones técnicas, tiene que ser francamente desfavorable. Los preceptos de forma, en el ordenamiento jurídico, persiguen siempre una finalidad que ha de ser muy concreta para que aquella norma que lo establece tenga eficacia (36). Es perfectamente explicable que cuando se pacta un contrato de larga duración, con el reconocimiento a favor del arrendatario de la facultad de mejorar, se exija la forma escrita (art. 28). Una ley especial no debe contener, por principio, otros preceptos de forma que los absolutamente necesi-

(33) Quinientas hectáreas en secano y cincuenta en regadío, como norma general, aunque el propio artículo establezca criterios para su cómputo.

(34) En aquel ordenamiento juega, como medida de explotación óptima, no máxima, y no sólo limitada a la agricultura. Por otra parte, se trata de una medida coyuntural que cambia constantemente y se fija su extensión por Departamentos. Por lo demás, su trascendencia se manifiesta en el régimen fiscal (para obtener desgravaciones o ayudas), en conexión con la política del desarrollo económico. Vid. J. MEGRET, *Droit agricole*, 3, Paris, 1978, págs. 126 y ss.

(35) Art. 38.

(36) Vid. J. L. DE LOS MOZOS, *La forma del negocio jurídico*, en "Anuario de Derecho civil", 21 (1968), págs. 741 y ss.

rios para las finalidades específicas que persigue. Por eso, no se compagina el proclamar la libertad de forma y hablar seguidamente, de una intervención administrativa para determinar los *contratos-tipo* para su formalización por escrito (art. 20).

Desde mi punto de vista, la perspectiva de los *contratos-tipo* procede de una deformación burocrática de la realidad y de su apreciación que puede que responda, Dios me libre de dudarlo, a una preocupación muy plausible por esa realidad. Pero toda intervención administrativa supone una merma de la libertad contractual, e institucional y sistemáticamente es, por ello, rechazable. Además que no se ve muy bien, cual es la finalidad de la norma. Si se trata de facilitar la prueba, y con ello la seguridad jurídica, como parece deducirse del art. 21, hubiera bastado con una autorización legal, para después, en una norma de rango inferior, tratar de ensayar el procedimiento para normalizar esos *contratos-tipo*. Cuando, por otra parte, no suele ser la Administración la que detecta los *contratos-tipo* en una comarca, pues su intervención es contraria a la formación espontánea y popular del Derecho, o de los meros “usos del tráfico”, y generalmente los *contratos* y otras realidades de la vida jurídica llegan deformadas o se deforman en su contacto con la Administración, como la experiencia nos dice, reiteradamente (37). En otros ámbitos, la generalidad de las situaciones, justifica en alguna forma una medida de este tipo (38), aquí no me parece justificado, y atraerá sobre la regulación la calificación de “paternalista” innecesariamente.

IV. ELEMENTOS REALES

Se echa en falta en la Ley una regulación más minuciosa sobre la finca rústica. Bien es verdad que, en los primeros artículos, al fijar el ámbito de aplicación de la ley y el concepto de contrato de arrendamiento rústico sujeto a la misma, indirectamente, se está aludiendo a la finca rústica, tanto en su dimensión agrícola, pecuaria o forestal. Igualmente, las normas de limitación de la extensión permitida en arrendamiento (arts. 17, 18 y 19), se están

(37) No hay más que pensar en los datos que nos suministra, p.ej. la Seguridad Social Agraria, en relación con el censo de agricultores, pero este ejemplo se podría extender a otros campos.

(38) Es lo que pasa en los arrendamientos urbanos, esencialmente con relación al arrendamiento de vivienda, que ofrece un tipo único para todo el país.

refiriendo a una de las cualidades de las fincas. Pero todo ésto es a nuestro juicio insuficiente.

En realidad hay que reconocer, sin embargo, que la situación es actualmente distinta a la que se planteaba cuando la publicación de la ley de 15 de marzo de 1935, que estableció casi por primera vez, unos criterios muy certeros para definir y delimitar lo rústico, tanto para diferenciarlo de lo urbano, como para diferenciar el régimen especial que establecía, respecto de otros. Hoy, después de haber incidido en el mismo tema numerosas disposiciones legales (Ley Hipotecaria, Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley de Expropiación Forzosa, Ley del Suelo, etc.), el tema no requiere tantas precisiones, por lo demás, la Ley no hace más que acoger los criterios dominantes en la materia (arts. 3 a 7), y consolidar así una larga tradición legislativa.

Pero cabe hacer dos observaciones, fundamentalmente, en esta materia al texto legal. Por una parte, el no tener en cuenta o al menos, no tener en cuenta en todo momento, que la ley puede ser un instrumento de "reforma de estructuras", ha descuidado el tema de la "dimensión mínima" de la finca rústica, tema que sólo aparece indirecta y ocasionalmente en la regulación legal (art. 17-2 *in fine*, art. 71-a), más indirectamente aún), y que, sin embargo, debiera de haber sido una preocupación del legislador, pues, son muchas las *parcelas marginales* (39), cedidas en arrendamiento, de difícil recuperación para el propietario (40), y que, constituyen un obstáculo serio para que la agricultura española recobre unas tierras que se hallan, casi siempre, infrautilizadas (41). En esta línea estaría, también, muy justificada una actuación del IRYDA, primero, para hacer un inventario de estas parcelas, después, para intentar poner en marcha los mecanismos adecuados para su recuperación.

Por otra, el no distinguir entre fincas de aprovechamiento agrícola y fincas de aprovechamiento ganadero, en cuanto a la duración del arrendamiento (arts. 25 y siguientes), es uno de los mayores fallos de la ley, porque técnicamente es un disparate y no encuentra justificación alguna. Sin temor a exagerar, creo que es

(39) En algunas regiones, como en Asturias, Santander, Vizcaya, la situación es grave, pues son arrendatarios protegidos, y se las arreglarán para seguirlo siendo, personas que trabajan en la industria o en los servicios, y tienen una actividad complementaria con la utilización de tales parcelas, lo que no encuentra justificación alguna.

(40) Vid. Disposiciones Transitorias, primera y segunda, teniendo en cuenta que será muy difícil demostrar que no son profesionales de la agricultura a los efectos del art. 17 y 19, y que en cualquier caso no tiene porqué el propietario cargar con esta prueba.

(41) Dado el carácter reducido que suelen tener estas parcelas, a pesar de la riqueza natural de la tierra, en muchos casos.

una de esas cosas por las que las leyes pierden prestigio antes de ser recibidas en el ordenamiento social (42).

En cambio, la regulación que hace la Ley de otro de los elementos reales, la *renta*, es casi perfecta. Tanto por los criterios generales que utiliza (arts. 31 a 37) (43), como respecto de su actualización (arts. 38 y 39), a su revisión (arts. 40 a 43) y a su reducción o exoneración (arts. 44 y 45), mejorando sensiblemente, desde todos los puntos de vista, el régimen anterior, bastante difuso e inoperante en algunas cosas, y manifiestamente injusto, en otras (44).

Por último, respecto de la *duración* del contrato, para mi gusto, la Ley se ha quedado un poco corta (arts. 25 a 30), pues, los plazos largos son connaturales al contrato de arrendamiento rústico, por tanto éstos podrían haber sido más largos (45). En cambio no ha conseguido la Ley una cierta claridad y un cierto rigor, para que, al terminar los plazos, o sus prórrogas, las fincas vuelvan al propietario con un automatismo que hubiera sido deseable sin poner en juego otras consideraciones, por un sistema de excepciones y contra-excepciones muy poco feliz (art. 83). Lo contrario va contra la "*fides*", la confianza que debe reinar en toda relación contractual, además, que tampoco hay que ser tan ingenuos como para pretender resolver todos los problemas de la "*aequitas pacti*", por medio de la introducción de unas excepciones, o casos singulares, que más que previsión legal son arbitrio de leguleyo, lo que lleva a la desentonada articulación de la "tácita reconducción" con la prórroga legal que son dos cosas distintas, y muy difíciles de hermanar, como hace, tan inoportunamente, el art. 83-b).

V. REGIMEN DE MEJORAS Y DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE

Uno de los aspectos más claros, y más logrados en la legislación especial de arrendamientos rústicos, en todas partes, en orden a

(42) Por otra parte, hay que tener en cuenta lo que esto puede influir para intensificar la desertización del país, pues no parece verosímil que el arrendatario se dedique a repoblar, o a cuidar del monte como lo haría el propietario.

(43) No faltan, sin embargo, algunos matices curiosos, como la expresión contenida en el art. 34, cuando dice que "el pago de la renta se verificará en el lugar y forma pactados y, en su defecto, en la *morada o casa* del arrendatario". Lo correcto sería decir en el *domicilio* del arrendatario, pero de la otra manera se está condicionando, o al menos se pretende condicionar, el elemento de la profesionalidad del mismo, puesto que se está pensando en un tipo muy típico y tradicional de arrendatario.

(44) Por fin, ha desaparecido aquella discriminación, para el propietario, cuando fijándose la renta en trigo, a éste se le abonaba a un precio inferior por las propias entidades oficiales.

(45) Es decir, empezar con un plazo contractual de 12 años, y dos prórrogas de 6, cada una, sólo ampliables en el caso de haber intervenido mejoras, pero en ningún caso superior a los 27 años la duración total del arrendamiento.

dotar de sustantividad a la relación arrendaticia se halla en tema de mejoras y en tema de derechos de adquisición preferente.

Sin embargo, en materia de mejoras, la legislación anterior no acertó, a pesar de intentarlo, con un régimen de mejoras adecuado, prueba de ello que las normas dedicadas a este tema en aquella legislación, por inoperantes, durmieron durante el largo período de su vigencia el profundo sueño de las páginas del Boletín Oficial, dormitorio comunitario de tantas leyes inútiles. Por eso, la regulación que establece la Ley sobre *gastos y mejoras*, técnicamente, es lo mejor de toda la regulación, tanto por su sistemática, como por la terminología utilizada, que es absolutamente perfecta, y muy ajustada a las necesidades de la relación arrendaticia (cuando distingue gastos necesarios, de mejoras; y, entre éstas, en útiles, sociales y suntuarias: arts. 47 a 69). Mientras que, por otra parte, se determina a quien incumbe su realización (arts. 47 a 51), reconociendo al arrendatario la *facultad* de mejorar, formando parte del contenido normal del contrato de arrendamiento (46), al decir el art. 49 que “incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al *empresario agrícola*” (47), lo que se completa por la presunción que establece, con muy buen sentido, el art. 51 (48). Por lo demás, la regulación que establece para las mejoras útiles y sociales, en los arts. 57 a 68, viene a llenar una necesidad real y un vacío existente en la legislación anterior.

Con ello, no se desentiende el propietario de la suerte de las fincas, se estimula al arrendatario, y se relaciona todo ello con las actuaciones que son propias del IRYDA, poniendo en relación el arrendamiento rústico, como instrumento de “*reforma fundiaria*” y su régimen legal con el ordenamiento de reforma y desarrollo agrario, con lo que la intervención de aquel organismo o del que pueda en el futuro hacer sus veces, en las Comunidades Autónomas, se halla perfectamente justificada.

Por lo que se refiere a la serie de *derechos de adquisición preferente* que contempla la Ley, y que ya tradicionalmente forman parte del conjunto de facultades o derechos del arrendatario, hemos de decir que nuestro juicio no puede ser tan favorable. No

(46) Cuestión en la que siempre he insistido, como una de las *especialidades* que son propias del arrendamiento rústico y que justifican la existencia de un régimen específico. Vid. en esta línea el libro de C. VARELA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho comparado*, Salamanca, 1978.

(47) La Ley dice “agrario”, pero no está muy a bien con la Gramática, y menos aún con la elegancia del idioma, lo que sería mucho pedir.

(48) Cfr. “Se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario”.

por lo que se refiere al reconocimiento de tales derechos, sino por la deficiente y, a veces, contradictoria terminología que usa el legislador, así como por un cierto casuismo en que se desenvuelve una parte de la regulación.

Es incomprensible que la rúbrica del capítulo hable de "formas de acceso a la propiedad", y que en el desarrollo del articulado (Capítulo nueve del Título I, y arts. 84 a 99, respectivamente), se regulen el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o de adquisición preferente, y de adquisición forzosa, instituciones que no tienen nada en común. Hubiera sido, por tanto, mucho más razonable regular, por una parte, los tradicionales derechos de tanteo y retracto y, por otra, el derecho de adquisición forzosa, con lo que no hubiera sido necesario establecer unas normas comunes para ambas, como las contenidas en los arts. 84 y 85.

No tienen nada común, porque los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, aunque sean tales "derechos reales de adquisición", no surgen directamente, ni inmediatamente, de la relación arrendaticia, sino que la causa próxima del nacimiento del derecho está, precisamente, en la enajenación a título oneroso de la finca arrendada, consecuencia de llevar hasta sus últimos extremos la derogación de la regla "venta quita renta", mediante el establecimiento de una especial *vinculación* en favor del derecho del arrendatario. No es por ello un "derecho de acceso" a la propiedad, en sentido técnico, en favor de dicho arrendatario, sino una manifestación de algo que se ha descuidado extraordinariamente en nuestra legislación de Derecho agrario (49), el *control de tráfico de las fincas rústicas*, y que tiene otras manifestaciones que aquí no son del caso (50), pero que interesa sobremanera al moderno Derecho agrario.

Consecuencia de este desconocimiento u olvido, por parte del legislador, es que en aquellos artículos en que se refiere a los derechos de tanteo y retracto hay que hablar también, de manera redundante, de la adquisición preferente, bien de forma alternativa, bien copulativa (arts. 83 a 97), con lo que parece, a primera

(49) Donde es muy débil la protección de las "unidades agrarias", "unidades mínimas de cultivo", etc., y donde la propiedad rústica está inscrita en una proporción bastante baja, a pesar de la concentración parcelaria. Seguramente, el único dato favorable en este contexto sea la baja fiscalidad de las fincas rústicas, por lo que no se hace muy necesario, p.ej., establecer una normativa para la valoración de las explotaciones, en la transmisión *mortis causa*, aunque de esto se ocupa el Proyecto de Ley del Estatuto de la Explotación Agrícola familiar y de los Jóvenes agricultores.

(50) Vid. J. L. DE LOS MOZOS, *En torno al régimen jurídico de la explotación agrícola*, en "Revista de Derecho Privado", 1974, págs. 873 y ss.; en la doctrina italiana, E. ROMAGNOLI, *Circolazione giuridica del fondo rustico e controllo dei prezzi*, Milano, 1965; en la francesa, R. MALEZIEUX-R. RANDIER, *Traité de droit rural*, I, Paris, 1972, págs. 238 y ss., en la alemana, K. KROESCHEL, *Landwirtschaftsrecht*, cit., págs. 18 y ss.

vista, que existe otro derecho de adquisición preferente aparte del tanteo y del retracto. Cuando lo más seguro es que, la expresión “adquisición preferente” es simplemente redundante de la alusión al tanteo y al retracto, en un contexto en el que, tales derechos, son considerados por el texto legal, como una modalidad (o forma) del derecho de acceso a la propiedad.

Por lo demás, la regulación del tanteo y del retracto es casi perfecta, pues en ella la Ley recoge todas las conclusiones a las que la doctrina y la jurisprudencia habían llegado en la aplicación de las normas de la legislación precedente, estableciendo las pautas para formular una completa doctrina sobre el particular.

En cuanto a la regulación de la llamada “adquisición forzosa”, como medida de política legislativa es muy plausible, tratando de resolver lo que, respecto de la misma materia, la legislación derogada no pudo resolver. Por eso, hubiera sido mejor llevar estas normas a las transitorias, puesto que, en definitiva, lo que constituye son derechos transitorios y que vienen a ser como un cuerpo extraño en el sistema legal. Tampoco hay que augurarla mucho éxito, pues pocas veces los propios ciudadanos se olvidan, en sus relaciones jurídicas, del sentido de la “*fides*”, cosa que, a lo que parece, no le sucede tanto al legislador que tiene la virtud de tropezar dos veces en la misma piedra.

VI. ALUSION A OTROS ASPECTOS DE LA REGULACION. EL ESTILO DE LA LEY

Es imposible reflejar, en una primera impresión, todos y cada uno de los interesantes aspectos que regula esta extensa Ley. Incluso dentro del propio *título primero*, a cuyas materias casi exclusivamente nos hemos referido, sin hacer más que aludir a aquellas que consideramos más significativas. Con todo, hubiera sido interesante hacer alguna consideración más sobre *subarriendo, cesión y subrogación* (Capítulo séptimo) que ofrece algunos aspectos críticos, del que anteriormente hemos destacado el no haber sabido utilizar el esquema legal como instrumento de recomposición de explotaciones, mientras que, las formas de *terminación del arrendamiento* (Capítulo octavo), hubieran merecido alguna consideración especial, aparte de la de tipo sistemático, por, incluye entre ellas, a la sucesión que, claramente, no es una forma de terminación sino de continuación.

Por lo que respecta al *título segundo* que la nueva Ley dedica a la regulación de las *aparcerías* de forma extensa y minuciosa, pero incurriendo en la misma ambigüedad de la legislación precedente, puesto que los arts. 105 y 106, son contradictorios entre sí (51) y de difícil interpretación, su consideración merece un capítulo aparte, aunque se ha descuidado también la *aparcería* como instrumento de agrupación de explotaciones (52). En relación con el *título tercero*, dedicado a las normas procesales, la regulación, aunque excesivamente amplia, tiene como nota más característica el haber creado las *juntas arbitrales*, cuyo adecuado funcionamiento puede ser de un interés extraordinario (53), por lo que se refiere a las distintas clases de juicios y de procedimientos, la objeción más importante que se puede poner a la regulación es su excesivo casuismo, el no pretender adaptarse a las normas procesales comunes lo más posible, recordando la vieja máxima "*simplicitas legum amica*", y el no tener en cuenta las profundas reformas que, en la materia, se están elaborando en el momento presente, sobre todo en relación con la vieja Ley de Enjuiciamiento civil.

Para terminar, hemos de volver un poco a recordar lo que hemos dicho al principio, para señalar en lo que llamamos el "estilo de la Ley", que ésta ofrece un perfil difícil, por ser demasiado extensa, innecesariamente casuística y prolija, deficiente en los conceptos y en el lenguaje que muchas veces utiliza, y que no siempre sigue una línea muy clara, en sus fines, como ley especial. Pero, en cualquier caso, representa un esfuerzo muy serio, y muy digno de respeto que lanza a los juristas y la realidad agraria un reto que va a ser, también, difícil de contestar.

(51) Por un lado se declara que los beneficios que concede al *aparcerero* la presente Ley, sin irrenunciables y, por otro, se dice que en defecto de pacto expreso, normas forales... etc., regirán las disposiciones del presente título.

(52) Esta es la tesis defendida en mi trabajo cit. en *Estudio*, págs. 216 y ss.

(53) Sobre todo, por cuanto puede ser un instrumento para comunicar a los agricultores una mayor conciencia de clase.

R E S U M E N

Desde un planteamiento totalmente racional y simplemente como jurista, efectúo una comparación crítica entre la antigua y la nueva legislación de arrendamientos rústicos. Para ello, formulo esencialmente tres preguntas:

— Si la anterior legislación tenía un carácter de “reforma agraria”, ¿tiene este mismo carácter la nueva?

— ¿Se adapta a la dinámica social de nuestro tiempo?

— ¿Ha hecho el legislador posible lo necesario?

En contestación a la primera pregunta, respondo que la nueva ley no deja de ser social, pero lo es de manera distinta, pues hay una nueva manera de concebir la actividad agraria y plantea las relaciones del contrato de arrendamiento atendiendo no sólo a la solución de un conflicto de intereses entre propiedad y trabajo, sino como relaciones entre propiedad y empresa, en base al artículo 130, I, de la Constitución.

En relación con la segunda de las preguntas formuladas, hay que decir que es a causa del enfoque general de la ley, que muchas de las soluciones concretas que venían ya anunciadas desde la crítica de la legislación anterior, se han quedado a mitad de camino, y con ello el legislador se ha separado de algunos de los modelos más estables que especialmente en Europa ofrece el Derecho comparado.

En cuanto a la tercera pregunta, la contesto desde el punto de vista puramente metodológico impuesto por la especialidad del Derecho Agrario. Entiendo que las soluciones técnicas son superiores a las políticas, porque a través de ellas se puede llegar más fácilmente a un acuerdo entre posturas políticas o antagónicas contrapuestas.

Hecha esta introducción que considero fundamental y que conforma todo el posterior trabajo, examino comparativamente los temas más importantes que ofrece el régimen especial de arrendamientos rústicos y que los concreto en el concepto de arrendamiento y ámbito de aplicación de la Ley, en los elementos personales y forma del contrato, en los elementos reales y en el régimen de mejoras y derechos de adquisición preferente. En cuanto al primer apartado, se vuelve a concebir el contrato como un contrato para la empresa agraria, pero no se aprovecha el mismo como instrumento para llevar a cabo una reforma de estructuras.

En lo referente a elementos personales y a la forma del contrato, se aprecia en la Ley un aire renovador, pudiendo, sin embargo objetarse que existe mucha casuística, que hay una imprecisión total en el concepto de profesionalidad del arrendatario y que la limitación de superficie a llevar en arrendamiento que se impone es absurda e injusta, puesto que aquí se quiere imitar a la legislación francesa del “anti-cumul” y éste es un concepto totalmente distinto.

En lo referente a la forma del contrato, pongo de manifiesto que no se compagina de ninguna manera el principio de libertad de forma impuesto y el hablar después de una intervención administrativa para determinar los contratos tipos para su formalización por escrito.

Entrando en los elementos reales, hecho en falta una regulación mucho más minuciosa sobre el concepto de finca rústica y realizadas observaciones fundamentales, que son el no hablar de “dimensión mínima” de la finca rústica,

siendo muchas las fincas marginales cedidas en arrendamiento y el no distinguir en cuanto a la duración del contrato entre fincas de aprovechamiento agrícola y fincas de aprovechamiento ganadero.

Estimando que existe una regulación casi perfecta de toda la materia relativa a la renta, pienso que en cuanto al tiempo de duración del contrato la ley ha sido excesivamente conservadora.

Uno de los aspectos más claros y logrados en la ley, es el referente a las mejoras ya que aquí sí que se utiliza el contrato de arrendamiento como base para una reforma de estructuras. No es tal favorable en mi opinión en cuanto a la regulación de los derechos de adquisición preferente y no lo es porque hay una deficiente y aún contradictoria terminología, hay una excesiva casuística y porque se mezcla en un mismo capítulo instituciones que no tienen nada en común, como son, por un lado, el tanteo, el retracto y la adquisición preferente, y por el otro la adquisición forzosa.

Termino indicando que la ley ofrece un perfil difícil por ser demasiado extensa, innecesariamente casuística y prolija, deficiente en los conceptos y en el lenguaje que muchas veces se utiliza, y que no siempre sigue una línea muy clara, en sus fines, como ley especial. En cualquier caso, de todas formas, representa un esfuerzo sumamente serio.

R E S U M E

Partant d'une optique totalement rationnelle et simplement comme juriste, j'effectue une comparaison critique entre l'ancienne et la nouvelle législation sur les fermages ruraux. Pour cela je pose essentiellement trois questions:

— La législation précédente avait-elle un caractère de réforme agraire? La nouvelle a-t-elle ce caractère?

— Est-elle adaptée à la dynamique sociale de notre temps?

— Le législateur a-t-il rendu possible ce qui était nécessaire?

Pour la première question, la réponse est que la nouvelle loi ne cesse pas d'être sociale, mais l'est de façon différente, car il y a une nouvelle manière de concevoir l'activité agricole. Elle envisage les rapports du contrat de fermage en veillant non seulement à la solution d'un conflit d'intérêt entre propriété et exploitation, mais comme rapports entre la propriété et l'exploitation, fondés sur l'article 130, I de la Constitution.

Quant à la seconde des questions qui ont été posées, il faut dire que c'est à cause de l'orientation générale de la loi que beaucoup de solutions concrètes, qui étaient déjà annoncées en partant de la critique de la législation antérieure, sont restées à mi-chemin. Ainsi le législateur s'est séparé de quelques-uns des modèles les plus stables que le droit comparé offre particulièrement en Europe.

Quant à la troisième question, je lui réponds du point de vue purement méthodologique imposé par la spécialité du droit agraire. Je pense que les solutions techniques sont supérieures aux politiques parce que par elles on peut arriver plus facilement à un accord entre des positions politiques ou antagoniques opposées.

Cette introduction, que je considère fondamentale et qui esquisse tout le travail qui suit, étant faite, j'examine comparativement les questions les plus

importantes qu'offre le régime spécial des fermages ruraux. Je les concrétise dans les éléments personnels et la forme du contrat, dans les éléments réels et dans le régime des améliorations et des droits de préférence d'acquisition. Quant au premier point, on revient à la conception du contrat comme contrat pour l'exploitation agricole, mais on n'en profite pas comme instrument pour réaliser une réforme de structures.

En ce qui se réfère aux éléments personnels et à la forme du contrat, on apprécie dans la loi un air rénovateur, mais on peut objecter qu'il y existe beaucoup de casuistique, qu'il y a une imprécision totale dans le concept de professionnel chez le fermier et que la limitation de la superficie à affermer, qui est imposée, est absurde et injuste, car on veut imiter la législation française de "l'anti-cumul" et c'est un concept totalement distinct.

Pour la forme du contrat, je souligne que le principe de liberté de forme qui est imposé et le fait de parler ensuite d'une intervention administrative, pour déterminer les contrats types pour leur forme écrite, ne s'harmonisent guère.

Entrant dans les éléments réels, il manque une régulation beaucoup plus minutieuse sur le concept de propriété rurale et je fais deux observations fondamentales qui sont qu'on ne parle pas de "dimension minima" de la propriété rurale quand il y a beaucoup de propriétés marginales affermées et qu'on ne dispose pas à propos de la durée du contrat entre les propriétés d'exploitation agricole et celles d'élevage.

Estimant qu'il existe une régulation presque parfaite de toute la matière relative au fermage, je pense que la loi a été excessivement conservatrice en matière de durée du contrat.

Un des aspects les plus clairs et les plus réussis de la loi se rapporte aux améliorations, car la loi utilise le contrat de fermage comme base pour une réforme de structure. Mon opinion n'est pas si favorable quant à la réglementation des droits d'acquisition de préférence. Ce n'est pas parce qu'il y a une terminologie déficiente et même contradictoire, mais il y a une caustique excessive et on mêle dans un même chapitre des institutions qui n'ont rien de commun comme, d'un côté le droit de préemption, le retrait et l'acquisition préférentielle et, de l'autre, l'acquisition forcée.

Je termine en indiquant que la loi offre un profil difficile parce qu'elle est trop longue, inutilement casuistique et prolixe, déficiente d'idées souvent et de langue et parce qu'elle ne suit pas toujours une ligne très claire dans ses fins comme loi spéciale. En tout cas, de toute façon elle représente un effort extrêmement sérieux.

S U M M A R Y

From a completely rational approach and purely as a jurist, I make a critical comparison between the old and new legislation of rural leases. For this, I essentially ask three questions:

- If the previous legislation had an "agrarian reform" character, does the new legislation have it too?
- Does it adapt itself to the social dynamic of our time?
- Has the legislator done everything necessary?

In answer to the first question I reply that the new legislation does not cease to be social, but it is so in a different way, for there is a new way of conceiving agrarian activity and it regards the relationships of the lease by attending not only to the solution of a conflict of interests between property and work but as relationships between property and enterprise, on the basis of article 130, 1, of the Constitution.

With regard to the second question, it must be said that it is because of the general approach of the law that many of the particular solutions that have already been announced since the criticism of the previous legislation, have stopped half-way, and with it the legislator has separated himself from some of the most stable models that, especially in Europe, comparative Law has to offer.

I answer the third question from the purely methodological point of view imposed by the speciality of Agrarian Law. I understand that technical solutions are superior to political ones, because through them we can more easily arrive at an agreement between opposing political or antagonistic attitudes.

Having made this introduction which I consider fundamental and which shapes all the subsequent work, I make a comparative examination of the most important themes offered by the special system of rural leases, which I consider to be the concept of lease and sphere of application of the Law, the personal elements and form of contract, the real elements and the system of improvements and rights of preferential acquisition. With regard to the first item, it goes back to the conception of the contract as a contract for the agrarian enterprise, but does not make use of it as an instrument for carrying out a reform of structures.

With regard to the personal elements and the form of contract, one appreciates an air of renovation in the Law, but can still object that a lot of casuistry exists, that there is a complete lack of precision in the concept of professionalism of the lessee and that the limitation of area to be taken in lease that it imposes is absurd and unjust, for here it wants to imitate the French legislation of the "anti-cumul" and this is a completely different concept.

With regard to the form of the contract, I make clear that the principle of liberty of form imposed does not fit in in any way with the later talk of an administrative intervention to determine the standard contracts for their legalization in writing.

Coming to the real elements, I miss a much more detailed regulation of the concept of rural estate and make two fundamental observations, which are not speaking of "minimum dimension" of the rural estate, for many marginal estates are leased, and not distinguishing with regard to the duration of the lease between estates used for agricultural purposes and those used for stock breeding.

Considering that an almost perfect regulation of everything concerning the rent exists, I think the law has over-concervative with regard to the time of duration of the contract.

One of the clearest and most successful aspects of the law is that referring to improvements, for here it does use the lease as a basis for a reform of structures. My opinion is not so favorable with regard to the regulation of the rights of preferential acquisition; this is because the terminology is faulty and even contradictory, there is too much casuistry, and because it mixes under one

LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS: COMPARACION Y CRITICA 49

heading institutions that have nothing in common, such as, on the one hand, the right of repurchase at the same price and the preferential acquisition, and on the other the compulsory acquisition.

I conclude by saying that the law offers a difficult profile because it is too extensive, unnecessarily casuistical and prolix, deficient in its concepts and in language that is often used, and that it does not always follow a very clear line, in its objectives, as a special law. In any case, in every way it represents and extremely serious effort.