

## **La normativa de Arrendamientos Rústicos. Reflexión y propuestas para un nuevo debate.**

**Esther Muñiz Espada (Profesora Titular de Universidad. Universidad de Valladolid)**

**Germán de Castro Vítores (Profesor Contratado Doctor. Universidad de Valladolid)**

La Ley 26/2005, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, nace, más o menos, con las mismas finalidades de las que partía el texto que modifica, pero trata de conseguir las por caminos distintos. No se trata de una nueva Ley de arrendamientos rústicos, sino de una ley de retoques, con alguna significativa vuelta atrás, invirtiendo en ciertos aspectos la filosofía de la norma aprobada en 2003 en lo que constituían sus novedades más llamativas. Se hace alusión, en la Exposición de Motivos, a una consideración global de los aspectos “económicos, sociales y humanos”, con lo que acaso quiere despojarse a la Ley de 2003 de su criticado (por sus detractores) marchamo economicista. El tiempo nos dirá qué opciones resultan más acertadas.

En cualquier caso, y así se ha indicado tanto desde la esfera de los estudiosos de la economía agraria como desde la perspectiva de los juristas, la reforma de mayor impacto, la que condujo a la situación en que nos encontramos y significó un verdadero vuelco y una dinamización del sector, fue la introducida por la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995. El incremento de los arrendamientos desde

entonces hasta ahora ha sido muy importante, sin duda aquella norma impulsó la flexibilización del mercado arrendaticio, y constituyó un factor coadyuvante de notable repercusión para la profunda reforma estructural de las explotaciones agrarias que viene operándose en nuestro país desde principios de los años noventa. Lo que ocurre es que, probablemente, el intrincado sistema establecido por la ya vieja LAR de 1980, no se compaginaba bien con estos nuevos tiempos, con las nuevas exigencias de la política agraria y con la nueva fisonomía de las relaciones arrendaticias a partir de 1995. Por eso, este primer “retoque”, socavando en realidad el sistema de 1980, debía conducir seguramente a una reestructuración completa de la normativa, y esto es lo que se intenta en 2003. Es posible, sin embargo –y así lo entendió el Legislador de 2005– que la Ley de 2003, correctamente enfocada en varios de sus aspectos generales, hubiera ido demasiado lejos en la implantación de algunas reglas simplificadoras y liberalizadoras, continuando el camino emprendido en 1995 pero llevando esa filosofía, acaso innecesariamente, hasta consecuencias exageradas, no deseables; y sin embargo pudo haberse quedado corta a la hora de precisar y distinguir diversas consecuencias que en la relación arrendaticia pueden derivarse, tanto de la diversa naturaleza de los diferentes contratantes en presencia, como de la mayor o menor duración pactada, el tipo de explotación, el grado de compromiso de arrendador y arrendatario con el destino de la finca, y la posición de las partes en relación con los instrumentos jurídicos de la política agrícola común.

De todas formas, justo es reconocer que no ha habido el tiempo suficiente para calibrar el verdadero impacto que pudiera haber tenido en la práctica esa nueva orientación de la normativa arrendaticia. La reforma de la reforma, en 2005, tampoco parece responder a un replanteamiento completo del problema, sino más bien al temor de estar asistiendo al abandono de la “especial protección” al arrendatario cultivador

personal “profesional de la agricultura” (en pro de las explotaciones familiares), después de muchos años en que tales criterios constituían la raíz de la normativa especial y el sentido de su misma existencia. Con la Ley de 2003, en definitiva, poca cosa diferenciaba ya al arrendamiento especial del aquel modelo contractual contemplado por el derecho común del Código civil. Por ello, carecía de sentido establecer particulares distinciones o limitaciones; porque, si no las hay en el Código ¿por qué ha de haberlas en un arrendamiento que es una “nueva versión” del recogido en el Código?

Ahora bien, esta constatación, precisamente, es la que nos puede servir de punto de partida para una reflexión sobre el asunto que pueda desembocar en un futuro texto legal. Se trata de discernir, con el necesario sosiego, si los objetivos que perseguía la legislación arrendaticia tal como se concebía en el pasado, se han ido cumpliendo y se han cumplido precisamente por el benéfico influjo de tal normativa (por ejemplo, ¿se ha ido produciendo el acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios a través de sus derechos de adquisición preferente, y ha llevado esto a una mejora y engrandecimiento de las explotaciones agrarias?, etc...); si tales objetivos deben seguir persiguiéndose hoy, y de igual manera; o si no son más bien otros objetivos y otras finalidades las que han de tenerse en cuenta, otros procesos los que adquieren verdaderamente mayor relevancia, desde una perspectiva realista en relación con el devenir de la economía agraria y la evolución de las estructuras. Hemos de pensar si los arrendatarios a quienes la legislación del 1980 (y la anterior) quería proteger, tienen el mismo perfil que el eventual arrendatario de hoy en día, y si precisa el actual exactamente este género de protección, en función de las peculiaridades actuales de la actividad agraria, de la relación que entabla con los propietarios y de su *modus operandi* como empresario agrario en el marco del funcionamiento del mercado y de las determinaciones de la política agrícola común.

Vamos a repasar ahora algunas cuestiones que caracterizan a la nueva normativa, después de la Ley de 2003 y su reforma por la de 2005.

Los objetivos que señala el Preámbulo de la Ley de 2005, recuerdan los que proclamaba la Exposición de Motivos de 2003, pero con alguna matización: en 2003 se plantea como “desafío fundamental ... lograr un aumento de la eficiencia de las explotaciones”, y ello requiere (se estima) “una dinamización del mercado de la tierra. Y es aquí donde aparece el instrumento arrendaticio como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores *con vocación de permanencia* puedan agregar a las suyas”. Para el legislador de 2005, la ley ha de “servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las *explotaciones agrarias viables*, y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y *para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura*”. Es preciso “impulsar todo aquel conjunto de medidas que permitan la viabilidad y competitividad” (de las explotaciones agrarias). Y “en este proceso de cambio la ley debe contribuir a favorecer la necesaria renovación generacional (y en este sentido –se afirma– recoge, de manera singular, los aspectos favorables que puedan contribuir a facilitarla.

Ahora bien, la Exposición de Motivos hace alusiones meramente “descriptivas”, por ejemplo, al carácter plurifuncional de los activos agrarios, sin que de ello se deriven especiales consecuencias en el régimen jurídico (acaso, finalmente, porque no se ha visto necesario que estas consecuencias discurran por la vía de la reglamentación del contrato arrendaticio). Y en cierta medida (salvando las distancias, porque aquí sí tiene la calificación repercusiones en la ordenación del contrato) pasa algo semejante con la proclamada “recuperación” de la “profesionalidad agraria”, existe aquí una

descoordinación (indicio de que pronto será necesario un replanteamiento más profundo) entre lo afirmado en la Exposición de Motivos y lo recogido en el articulado, de manera que la condición de profesional de la agricultura, que aquélla cataloga como necesaria para “acceder a ser titulares de un arrendamiento”, en realidad se requiere para tener los derechos de adquisición preferente. Puede ser arrendatario, por tanto, también del arrendamiento “especial”, cualquier persona física. Y, en cuanto a las jurídicas, lo podrá ser cualquier sociedad que tenga incluido en el objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria.

Para justificar este importante cambio (respecto a la opción adoptada en 2003), de retorno a la profesionalidad agraria, se dice en la Exposición de Motivos: “con el fin de compatibilizar las legislaciones de los Estados con la legislación de la Unión Europea, no solo en las trasposiciones obligadas, sino también en los vectores esenciales que conforman el cuerpo legal comunitario, máxime cuando éste lo que hace es reflejar las necesidades a las que los avances tecnológicos obligan, la formación y el conocimiento de la actividad agraria se convierte en un elemento esencial, y de ahí se deriva que en la modificación propuesta se obligue a la profesionalidad agraria de los arrendatarios *para acceder a ser titulares de un arrendamiento (sic)*”.

Pero esta *relativa* vuelta al criterio de la profesionalidad agraria debe ser objeto de una nueva y desapasionada discusión. Hay que ver cómo y quiénes son los agricultores de hoy, cómo es su dedicación a la agricultura y cómo va a ser en el futuro, en qué medida y por qué mecanismos se puede potenciar el “relevo generacional” en el mundo rural, si este criterio de “profesionalidad” y sus consecuencias arrendaticias resultan en verdad útiles para el desenvolvimiento del conjunto de explotaciones viables. En efecto, el nuevo empresario agrario *con vocación de permanencia*, va a ser pluriactivo y multifuncional, y conviene saber si los beneficios que como arrendatario

corresponden al profesional de la agricultura, tal como se configura hoy la relación arrendaticia, aportan algo significativo en este contexto, en interés general. La condición de profesional repercute a día de hoy en la titularidad del derecho de adquisición preferente. Acaso esa protección pueda o deba otorgarse más bien en otros ámbitos. O quizá pudiera utilizarse este concepto incluso dentro del ámbito arrendaticio, para establecer ciertas distinciones y beneficios en relación con el asunto de las limitaciones superficiales, o en combinación con otros criterios y conceptos para potenciar la empresa agraria asociativa. Ahora bien, conviene tenerlo presente, ni los programas comunitarios de desarrollo rural vigentes en el periodo 2000-2006, ni el actual Reglamento, exigen ya que el acreedor solicitante de las ayudas sea un agricultor profesional.

El “agricultor a título principal” era el elemento central en el edificio de las estructuras agrarias europeas, desde los reglamentos socio-estructurales de 1972, sin embargo, el criterio comunitario cambió en el importante Reglamento (CE) n. 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo de 1999, sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola, por el que se modifican y derogan determinados Reglamentos. Esta norma prescinde por completo de la figura del agricultor a título principal, aunque respete la normativa en la materia de cada Estado miembro, basando la política estructural en el criterio de viabilidad de las explotaciones agrarias. La evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable descenso de las explotaciones individuales, en tanto que aquellas cuyo titular es una persona jurídica privada están adquiriendo un papel muy destacado en la reestructuración de la agricultura española, sin que suponga desconocer el papel y la necesaria protección de la explotación familiar, imprescindible para garantizar un adecuado desarrollo social del medio rural.

Replantearse estos asuntos no es una cuestión de falta de consideración hacia el agricultor profesional, sino un intento de encontrar un enfoque realista y coherente con los objetivos previstos, y tener en cuenta, como se ha señalado, las dificultades del “relevo generacional”. Si lo que se quiere es la viabilidad de las explotaciones agrarias, y se tiene a la vista la evolución de las explotaciones viables, no es conveniente rehusar, *a priori*, para alcanzar esta finalidad, la adopción de nuevas fórmulas tanto de arrendamiento como de explotación. Un dato innegable que ofrece el medio rural es el envejecimiento de la población y el desinterés de los jóvenes nacidos en el campo por la actividad agraria. El medio rural no podrá subsistir si las actividades económicas que en él se desarrollan se mantienen cerradas a toda innovación, por eso parece adecuada la apuesta por la apertura de la condición de arrendatario rústico a cualquier persona, sin perjuicio de los programas específicos de formación en técnicas de producción agrícola que se puedan desarrollar y todo el apoyo que se quiera ofrecer a los jóvenes.

Debe tenerse también en cuenta la influencia de diversos acontecimientos, como por ejemplo las reformas de las OCM, que acaso dejan fuera de contexto las previsiones legales. Esto ha ocurrido recientemente con la reforma de la OCM del azúcar. Con su reducción de precios en más de un 40% instaló un profundo pesimismo en la agricultura española, abundando en un escenario ya sumamente difícil. En las zonas más afectadas por las reformas, todos aquellos esfuerzos que se habían hecho y siguen haciéndose para evitar la disminución de la población activa agraria parecerían verse muy debilitados. Habrá que ver ahora el impacto que tiene la alternativa constituida por el cultivo destinado a la producción de biocombustibles, y las ventajas pero también los desequilibrios que puede ir generando.

No sólo sobre la idea de restablecer el criterio de la profesionalidad agraria sino también sobre su propia definición pueden hacerse algunas observaciones al texto de

2005. Es agricultor profesional a los efectos de la Ley “quien obtenga una renta anual procedente de la actividad agraria que supere el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de la cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo”.

Se propuso como enmienda definir el agricultor profesional como “la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos, el 50% de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total”, tal y como se definió de acuerdo con la Ley 19/1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que modificara el art. 15 de la LAR de 1980, y que sigue en vigor. Cabría plantearse cuál de las dos definiciones es la más idónea. Por otra parte, aquella norma identifica qué se consideran actividades complementarias a la agraria dentro del ámbito rural, lo que tiene relevancia a la hora de calibrar la condición de “agricultor” y arrendatario de las personas jurídicas.

En definitiva, la Exposición de Motivos de la Ley de 2005 considera de gran importancia esta figura, pero luego no la potencia con algunas atribuciones preferenciales. La Ley reafirma su trascendencia sobre la base del predominio de las explotaciones de carácter familiar, las explotaciones llevadas directa y personalmente por el titular y su familia constituyen el modelo empresarial predominante. Por lo que considera que han de plantearse elementos de discriminación positiva a favor de los activos agrarios que viven de la agricultura y de la ganadería.

Pero en un momento de pérdida progresiva de los activos agrarios en el medio rural, puede dudarse que se mejore esta situación sobre la base de recuperar la figura del agricultor profesional, vinculada a la explotación familiar, que luego tampoco aparece especialmente priorizada, por mucho que se defina de una manera muy amplia, incluso muy *light*.

Y en cuanto a la referencia a las cooperativas agrarias y otras personas jurídicas están mejor incorporadas en la definición de agricultor profesional en la derogada Ley de 1980. Ya indicó el Dictamen del Consejo Económico y Social que en el caso de que se recogiera la figura del agricultor profesional (que debería ser la contenida en la Ley de 4 de julio de 1995), las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y las sociedades agrarias de transformación deberían incluirse bajo el concepto de agricultor profesional.

Vayamos ahora a otro de los puntos de divergencia entre la normativa de 2003 y el texto actualmente vigente. En 2003 se eliminó la limitación de la extensión superficial de las explotaciones agrarias de las que podía ser titular un arrendatario. Tal medida era coherente con la liberalización y el acercamiento del régimen especial respecto del derecho común. En 2005, al mismo tiempo que se recupera cierto aire protector del arrendatario, se quiere “reservar esta protección” a quien se entiende que la necesita, el pequeño (o medio) empresario agrícola, restaurando prácticamente en sus mismos términos el apartado 1º del artículo 18 LAR 1980.

La solución de 2003 había sido fuertemente criticada. La no limitación de superficies, se afirma, daría entrada en el mercado de los arrendamientos a corporaciones que podrían actuar sobre miles de hectáreas, necesitando, por la economía de escala con que trabajan, beneficios menores por unidad de superficie

arrendada, lo que les permitiría pagar mayores rentas, precios que ya no podrían soportar las explotaciones agrarias de carácter familiar y no industrial. El peso de la población agraria y dentro de ella la agricultura familiar obligarían a evitar este efecto negativo para estas explotaciones, considerando que esto puede conseguirse con la limitación de superficies establecida.

Sin embargo, en realidad si esas entidades quisieran convertirse en grandes arrendatarios, sin duda pueden hacerlo ya por la vía del arrendamiento ordinario (cada vez se le parece más el especial), cuando entran en juego diversos matices que permiten situar la relación al margen de la LAR. Seguramente, estas sociedades, pongamos por caso, pagando puntualmente aquella renta un poco más elevada, satisfarán al propietario, quien probablemente aceptará ciertas condiciones, también en cuanto al plazo, convenientes a este arrendatario eficiente, y además “flexible”. Por lo tanto, el peligro, si lo hubiera, está ya ahí, y es difícil plantearse expulsar a estos arrendatarios de la posibilidad de ir celebrando estos contratos sin ninguna limitación.

También es cierto que, aun así, permanece la opción de un régimen, en teoría, más beneficioso para el arrendatario, reservado dentro de los límites espaciales que marca la ley. Ahora bien, es preciso calibrar bien el verdadero beneficio que ello comporta, en un momento, además, en que se trata sobre todo de canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento de las explotaciones, en la medida que resulte eficiente al agricultor. La limitación superficial probablemente nos remite a un tiempo pasado; el que se siga hablando de evitar la acumulación de grandes superficies de arrendamiento en manos de un solo arrendatario, no se armoniza del todo bien con los criterios económicos actualmente imperantes.

Por otra parte, incluso en el sistema de la ley, cabe plantearse introducir un aumento significativo en la extensión territorial de referencia, que permitiera a los

empresarios agrarios arrendatarios seguir creciendo sin por ello resultar expulsados del sistema arrendaticio especial; beneficiar de alguna manera al agricultor cuya explotación va creciendo. Y ser especialmente generosos en los casos de agricultura asociativa, jugando con los límites territoriales para hacer más atractiva la integración del empresario individualista en cooperativas, etc.

Cabe preguntarse, en definitiva, qué sentido tienen estos límites, ante los ejemplos comparativos de modelos agrarios de otros países, con explotaciones de gran tamaño; es preciso esforzarse por hacer, en la medida de lo posible, la “actividad agraria y complementaria” atractiva para los nuevos empresarios. Para muchos, la limitación sólo puede tener consecuencias perjudiciales y enfrenta al agricultor español con una nueva dificultad, que no será la última. Mantenerse en el campo será cada vez más complejo, y todo lo que pudiera suponer un obstáculo artificioso a que la empresa agraria viable y competitiva se haga cargo de las superficies necesarias para seguir creciendo, carece de sentido en los momentos actuales. Su justificación fundamentada en la comparación con la explotación familiar no parece suficiente, entre otras razones porque los precios están bastante intervenidos, y lo preferente es la actividad agraria en sí misma y no tanto el sujeto. Hay sitio, tierra y propietarios dispuestos a contratar, para arrendatarios pequeños y grandes, pero es preciso ante todo que los primeros puedan llegar a crecer y convertirse, individualmente o en grupo, en gestores de amplias extensiones territoriales.

Todo esto está relacionado, como hemos ido indicando, con una de las principales preocupaciones del texto de 2005, que es la incorporación de agricultores jóvenes. Igual que se establecen algunas prioridades a favor del agricultor profesional, se trata de poner en juego algunos mecanismos en la regulación arrendaticia para

coadyuvar a la “necesaria renovación generacional”. De aquí al 2013 la mayoría de los nuevos titulares van a proceder del proceso de reemplazo de los actuales titulares de explotación por los jóvenes. De todas formas, que los activos agrarios que abandonan vayan a ser sustituidos por jóvenes está por ver, esto no sólo depende de las ayudas o de una legislación favorable, que por cierto tampoco aporta, hoy por hoy, grandes dosis de creatividad a este respecto, sino de otras variables, de otras ofertas más atractivas fuera del mundo rural y más rentables.

El art. 24 letra e) sobre terminación del arrendamiento expresa una preferencia por el joven agricultor. El arrendamiento termina por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento.

Esta preferencia a favor del joven agricultor y entre varios el más antiguo, sin embargo, acaso no conduzca a la solución más realista en todas las situaciones; la eficiencia y rentabilidad de la empresa agraria requiere al menos propiciar la transmisión del arrendamiento a favor del sucesor con posibilidades ciertas de hacerse cargo del mismo, y en el contexto de la explotación agraria adecuada, y en este orden de ideas cabría valorar la introducción de algún matiz en la regla, y la posibilidad de que juegue también aquí la elección por acuerdo mayoritario del que se estime oportuno. De cara a la promoción de los jóvenes en el campo se comprende bien la modificación, aunque pudiera incorporar ciertos riesgos en lo que se refiere a garantizar en todo caso

la rentabilidad de la explotación. El artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 preveía para la sucesión en el arrendamiento un orden de preferencia, salvo en el apartado d) del artículo 71, a favor del legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento; en segundo lugar el cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho; después, el heredero o legatario que al abrirse la herencia fuere subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo; y finalmente, cualquiera de los restantes herederos, pero debiendo ser el sucesor “profesional de la agricultura”.

El artículo 24 e) prescinde de esa preferencia de género. Es una realidad que la mujer viene realizando funciones y tareas en la explotación agraria como colaboradora, de hecho en algunos países hay un estatuto específico a favor del cónyuge colaborador de la explotación y ésta es ordinariamente la mujer. Las estadísticas también demuestran que ésta sucede en la mayoría de las ocasiones al marido, con lo cual se tenía fácil la posibilidad de haber optado por tener en cuenta esta preferencia por la mujer en la sucesión de la explotación. Pero el texto es muy significativo de su especial preocupación por la incorporación de los jóvenes a la agricultura.

También está presente un derecho preferente del arrendatario que ostente la condición de agricultor joven, en el párrafo 7 del artículo 22, en lo que se refiere a tanteo y retracto. Volveremos sobre este tema un poco más adelante, en relación con la reinstauración de estos derechos, pero antes hagamos una referencia a la duración legal del contrato.

En este punto, la Ley de 2005 vuelve al plazo legal mínimo de cinco años que estableciera la Ley de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y lo refuerza, en el sentido de que, cuando falte un año para el cumplimiento del mismo, el

arrendador deberá decidir si quiere la continuidad del arrendamiento por otros cinco años más, o si prefiere la recuperación de la finca, y así sucesivamente.

Ya en la tramitación de la Ley de 26 de noviembre de 2003, que reducía el plazo mínimo a tres años, se pusieron de manifiesto posiciones contrapuestas y críticas respecto a este punto, aunque tampoco faltaron quienes veían con buenos ojos una reducción mayor del plazo legal, dejando en realidad la fijación de la duración del contrato al acuerdo de las partes. Pero finalmente, en 2005, se acoge este más amplio plazo legal, lo que ha sido objeto, en general, de apreciaciones favorables por los estudiosos del derecho agrario. Una de las razones que han esgrimido para ello es que muchas de las líneas de ayudas públicas, entre ellas las ayudas de la Unión Europea a la mejora de explotaciones, exigen a los perceptores compromisos de mantener un mínimo de cinco años la actividad que ha sido objeto de apoyo.

Es necesario que se disponga del tiempo suficiente para amortizar los desembolsos que se han realizado por la dedicación a la actividad agraria. Las mejoras que se pueden hacer en una explotación agraria de ordinario requieren alguna inversión, y, por pequeña que sea, difícilmente puede amortizarse en un periodo tan corto como los 3 años que figuraban en la Ley de 2003; o se aumenta la duración de los contratos, o la realización de mejoras estructurales desaparece de las explotaciones arrendadas.

También se han alegado a favor de esta solución otras razones técnicas, la existencia de cultivos que requieren de una mayor duración, éstas y no razones jurídicas explican mejor y verdaderamente la necesidad de elevar el periodo de duración.

Incluso, se propuso una enmienda (por el Grupo Mixto) pretendiendo elevar el plazo a siete años, considerándose todavía insuficiente el plazo de cinco para iniciar y amortizar de la mejor forma posible la inversión de una explotación agraria.

Todo esto augura, en opinión de algún autor, la recuperación de arrendamientos de larga vida, en cuanto para muchos propietarios es más cómodo el mantenimiento del *status quo* que el cambio de arrendador (y, por supuesto, el hacerse cargo directamente de la explotación), a lo que se suma que las ofertas provenientes de terceros quedarán en suspenso a la espera del transcurso de los cinco años, por lo que, en ocasiones, eventuales opciones de cambio no prosperarán. La “movilización” de tierras y recursos queda así modulada, y por tanto esta situación, que puede resultar útil y adecuada en muchos casos y para muchos tipos de tierras y explotaciones, acaso no convenga tanto en otros. El arrendador buscará entonces (y el propio arrendatario) la fórmula para concertar arrendamientos que queden al margen de la ley especial.

La Ley manifiesta, indudablemente, una preocupación por el interés en la estabilidad, una duración del compromiso; pero no aflora de igual modo la preocupación por el eventual interés en la dinamicidad, en la variación y adaptación a las nuevas circunstancias, cuando el empresario agrario se enfrenta hoy a una realidad dinámica y cambiante, a la que ha de estar muy atento. En definitiva, el poder poner fin al contrato transcurrido “menos” tiempo, porque por cuestiones de rendimiento, precios agrarios, oportunidades nuevas, incluso para el arrendatario suponga el compromiso a cinco años una carga de la que querría poder desligarse. ¿Podría, como en el arrendamiento urbano, convertirse el completar el plazo de cinco años o la prórroga, en su caso, en una opción para el arrendatario que puede ir valorando ejercicio a ejercicio, hasta completar el plazo?.

De cualquier forma, cabe plantear si, tanto para la notificación de la no concesión de la prórroga, como para el preaviso en caso de desistimiento, no debería bastar hacerlo con seis meses, por ejemplo, de antelación, y no con la anticipación de un año que ahora marca la ley.

Por otra parte, se echa quizá en falta en la ley, como ha puesto de manifiesto la doctrina, algún reflejo de la distinción (que es relevante en la realidad de las cosas, y se reflejó incluso en el Código civil y en la Ley Hipotecaria) entre arrendamientos “de plazo corto”, o “cortos”, en que el arrendatario es un “ocupante episódico” de las tierras, y “arrendamiento largo”, “estable”, o de largo plazo (sea así convencionalmente, o por la continuidad de las prórrogas). Acaso algún derecho o beneficio especial pudiera anudarse legalmente al hecho de la continuidad; si bien, indudablemente, la autonomía comercial está ahí para organizar las cosas cuando corresponda al interés de las partes vincularse por un tiempo más largo. En cualquier caso, se ha señalado que la ampliación del plazo de duración y la previsible consolidación del arrendatario durante varias prórrogas, acaso vuelve a dar sentido a algunas figuras de las que aparecían minuciosamente reguladas en la LAR de 1980, y cuya importancia venía anudada a la estabilidad del arrendamiento: revisión de la renta (al alza o a la baja), autorización y compensación de las mejoras...

Centrémonos ahora en los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente. La supresión de estas facultades a favor del arrendatario, en 2003, parecía coherente con la reducción del plazo mínimo legal, que convertía al empresario agrario no propietario en un ocupante episódico de la finca. Ahora, en 2005, y paralelamente a la ampliación del plazo, se recuperan estos derechos a favor del arrendatario agricultor profesional ¡El arrendador, desde este punto de vista, preferirá contratar con quien no lo sea, mantiene entonces su libertad de disposición! De todas formas, constituyendo ciertamente una traba a la libre circulación del dominio, la trascendencia práctica del gravamen es ahora mucho menor que en el sistema de arrendamiento “largo” de la LAR de 1980. Ahora bien, los derechos de tanteo y retracto no son, en realidad, esenciales para el acceso a la

propiedad de los arrendatarios, si es que ello resultara de particular interés; y pueden convertirse en una traba especulativa utilizable por el empresario agrario que “va a dejar de serlo”, o que no actúa, al manejarlos, precisamente en calidad de tal. En relación con el sistema de 2003, alguna doctrina puso de relieve que, en aquél contexto, la pervivencia de tales derechos comportaría un incómodo artificio, provocando la reducción de la demanda y una indudable mayor complicación en la gestión de las compraventas, por la carga de la notificación al arrendatario como requisito para la inscripción de la compraventa al tercero, y conduciría al propietario arrendador que deseara vender a denunciar el contrato y evitar la prórroga, para así buscar sin complicaciones al mejor oferente, mientras la supresión de tales derechos podría favorecer más la continuidad de los arrendamientos a través del mecanismo de la subrogación del comprador.

La reinstauración de los derechos de adquisición preferente suele vincularse por los comentaristas a la ampliación del plazo legal, e indudablemente hay una conexión justificadora, como la historia demuestra, entre derecho de adquisición (o, más en general, “consolidación” en el dominio), y largo tiempo de “compromiso” con una tierra. Ahora bien, propiedad y arrendamiento son dos cuestiones distintas, y la nueva ampliación del plazo legal tampoco es tan significativa, podría perfectamente sin tacha alguna de incoherencia dejarse el arrendamiento desprovisto del derecho de adquisición preferente. Salvo que se considere que el acceso a la propiedad del empresario agrario por esta vía (cuya virtualidad práctica es dudosa) responde a una exigencia, de carácter social, o agrario (en relación con la estructuración de las explotaciones), ineludible, lo que en los momentos actuales puede ser cuestionable.

En la ley de 2005, se justifica su existencia, como se ha dicho, por la ampliación de la duración del contrato; porque se entiende (Exposición de Motivos) que, para ser

eficaz, la ley tiene que posibilitar que, en igualdad de condiciones, determinados arrendatarios (así se distingue y se premia al agricultor profesional) puedan incrementar su actividad económica; y porque el mecanismo está presente también en la LAU. Pero que el asunto pudiera haber merecido una reflexión más detenida nos lo indica la frase que contiene el propio preámbulo de la Ley cuando indica que “introduce mecanismos de tanteo y retracto que le permiten acceder a arrendamientos de nuevas tierras”, cuando estos derechos dan acceso a la propiedad.

Luego, la concreta regulación es un tanto confusa, manejando con cierto desorden los conceptos y sin distinguir bien cuándo se ejercitan derecho de tanteo, retracto y de adquisición preferente, como resulta de un análisis del artículo 22. Quizá resultara más clara sobre estos aspectos la regulación de la Ley de 1980.

Yendo más allá del ámbito que marca el artículo 1521 del C.c. (desde la Ley de 16 de junio de 1949 se incluye la donación, excepto la *propter nuptias*, para evitar la simulación fraudulenta), la ley señala como negocios que dan lugar al *tanteo o retracto* toda transmisión de la finca arrendada (por donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa) de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas. No se habla, y no está nada claro que existan (se trata de una cuestión en la que habría que profundizar un poco más, porque, por otra parte, pudiera convertirse esta idea en un modo indirecto de eludir el juego de los derechos legales, si bien siempre quedaría abierto el recurso la noción de fraude de ley), derechos de adquisición preferente en el arrendamiento *de explotación*, aunque el número 8 del artículo 22 pareciera hacer una referencia indirecta a este tipo de relación.

Contempla el artículo citado el requisito de la notificación del propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación. El artículo 87 LAR 1980

especificaba éstas con más nitidez de lo que hace ahora el número 2 del artículo 22, aludiendo el primero al precio, el nombre y circunstancias del adquirente, el segundo de manera más abstracta habla de la indicación de los elementos esenciales del contrato.

El artículo 89 de la vieja LAR especificaba los negocios (donación, aportación, dación en pago, etc...), para los que estaba previsto el *derecho de adquisición preferente*, a ejercer en la misma forma establecida para el tanteo y retrato; después especificaba un poco más cómo se ejercía. Ahora todos los negocios dan lugar a tanteo y retracto (aunque se sigue hablando de adquisición preferente). Y sólo a tanteo y retracto se refiere el número 8 del artículo 22, relativo al caso en que sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, e igual cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca (número 7). En el primer caso, el que cada arrendatario de una parte diferente pueda ejercitar el derecho por la porción que tenga arrendada podría suponer reparcelar o dividir excesivamente la finca, sin que se prevea nada sobre cómo determinar el pago del precio por cada uno de ellos. Parece inadecuada, para este régimen, la consecuencia de que, queriendo el propietario vender la finca como un todo, se vea obligado a transmitir una o algunas partes a los arrendatarios parciales, sin que pueda imponer el todo o nada.

Problemas particulares también puede originar el asunto del precio, tratado en dos párrafos en el número 2 del artículo 22. De entrada, se indica: "... Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, .... teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Disposición Adicional 2ª" (que se refiere a expropiación forzosa). Esto viene a ser semejante a lo previsto en el artículo 89 de la Ley del 80. Más adelante, se dispone: "Si

el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa”. Habrá que tener en cuenta, parece lógico y resultará útil, asimismo, el conjunto de criterios relativos a la valoración del suelo rústico que ofrece la recentísima Ley del Suelo.

Como reflexión final sobre este punto, hay que señalar, de entrada, que no está de más volver a cuestionarse la necesidad o utilidad de la previsión legal de estos derechos de adquisición preferente, siempre a la vista de su previsible incidencia real en la práctica. Ahora bien, sobre la base de su mantenimiento, cabría plantear la utilidad que puede tener profundizar en ciertas distinciones y matizaciones. Pudieran quedar reservados sólo para contratos de cierta duración, o a partir de cierta duración, o al revés, permitirse su exclusión convencional si se pacta un arrendamiento más largo (como ocurre en la LAU, artículo 25.8), o a partir de un cierto número de prórrogas. O acaso requerir para los arrendamientos “con retracto” requisitos de profesionalidad más exigentes en cuanto a dedicación, etc., de manera que cumplieran una función “social”. Probablemente también convendría ampliar el ámbito de libertad del propietario, cuando pretenda transmitir su finca (y no sólo a título gratuito) dentro del círculo familiar. Y acaso resucitar, como ha existido en otros contextos y en otros tiempos, la exigencia de ciertos compromisos (control *a posteriori*) para el arrendatario que quiera ejercitar el derecho de adquisición... pues siempre puede quedar la duda de si esa transmisión no hubiera sido mejor a favor de otra persona, otro empresario agrario diferente, colindante, joven agricultor, sociedad cooperativa..., aunque en el momento no tuviera la condición de arrendatario de esa finca.

Respecto a jóvenes agricultores, la única medida plasmada en la ley es la preferencia que contempla el número 7 del artículo 22, como único titular del tanteo y retracto en caso de concurrencia, si no hubiera un único arrendatario de “aprovechamiento principal”. Y, de haber más de uno con esta condición, será preferido el más antiguo en el arrendamiento, no en la actividad profesional. Algo más habría que hacer en esta dirección...

En otro orden de cosas, la Ley 26/2005 no aprovechó la ocasión para introducir alguna mejora técnico jurídica, corrigiendo las imperfecciones de la Ley 49/2003, en materia de resolución y rescisión, y en este sentido no varía la redacción de los artículos 25 y 26. En especial, hubiera merecido atención el artículo 26, que pasó sin pena ni gloria a lo largo de la tramitación parlamentaria, cuando la doctrina había advertido sus defectos técnicos y su incongruencia respecto a los textos a los que se remite.

La “aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1 de esta Ley”, a la que se refiere el n. 5 del artículo 25, no tiene conexión alguna con el incumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario, y no debiera ser tratado como un supuesto de resolución. Provocaría como efecto simplemente la no sujeción, “sobrevenida”, a la Ley, tal y como expresa mejor el propio número 2 del artículo 7.

Otro asunto, dentro del artículo 25, donde se pudiera haber afinado más en 2003, y permanece igual en 2005, es en la causa de resolución relativa a la no explotación de la finca por el arrendatario, cuando se trata de no explotación “parcial” (letra c), pues no toda explotación parcial tiene por qué ser sinónimo de aprovechamiento deficiente o

negligencia dañina, como ha puesto de relieve la doctrina especializada; habrá de intervenir aquí la prudencia del juez.

Se echa en falta una coordinación más coherente de los artículos 25 y 26, pues lo que se refiere a incumplimiento de obligaciones con efecto resolutorio (también en materia de gastos de conservación y mejoras) debiera formar parte del artículo 25, reservándose para el 26 aquellos supuestos de desistimiento unilateral a los que se refieren los artículos 18.3 y 19.2. En el primer supuesto, ante la presencia de ciertos daños no indemnizables, cuya reparación (de coste superior a una anualidad de renta) el arrendador no está obligado a costear, puede al arrendatario optar por *rescindir* el contrato. En el segundo, cuando el arrendador tiene una pretensión justificada a una revalorización de la renta, podrá rehusar la continuación del arrendamiento (*rescisión del contrato*) si el arrendatario no acepta estas nuevas condiciones. Estos casos de desistimiento acaso sí pudieran englobarse (a modo de recordatorio de lo que disponen los preceptos últimamente citados) en un artículo 26 en que apareciera el término rescisión. En cuanto se trata (eso sí, por circunstancias sobrevenidas, lo que aleja un tanto estos supuestos de las hipótesis clásicas de rescisión), no de una reacción ante un incumplimiento, sino de un remedio, específicamente previsto por la ley, para evitar en casos concretos un perjuicio económico derivado de la existencia o persistencia de un contrato. Y en cuanto, en diversas ocasiones, también el Código civil utiliza el término rescisión al prever la facultad de desligarse alguna de las partes de ciertos contratos (artículos 1469, 1483, 1556, 1558, 1595, 1652, 1818, 1819...).

De manera ya muy rápida, hagamos referencia a algunas otras novedades de la normativa vigente, en comparación con la de 1980: en primer lugar, parece positiva la posibilidad de subarriendo y cesión (ley de 2003), que dota a las partes contratantes de

un instrumento más para adaptarse a las cambiantes circunstancias y atender a las nuevas situaciones y oportunidades que puedan surgir; pero también la posibilidad de subrogación *inter vivos* sin el consentimiento del arrendador (artículo 23. 3, reintroducido por la ley de 2005). Es justo, asimismo, en línea con el carácter pluriactivo de la explotación agraria, que desaparezca la causa de extinción del arrendamiento por incremento de valor de la finca por circunstancias “ajenas al destino agrario”, porque tal destino hay que comprenderlo hoy de una manera mucho más amplia. También se ha acogido favorablemente la novedad de la ley de 2005 (artículo 25 a), acogiendo para el arrendamiento rústico el reconocimiento de la posibilidad de enervar la acción de desahucio en los mismos términos que los previstos por las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

Otros retoques de carácter menor también pueden ser comentadas, algunas simplemente para advertir su escasa trascendencia y la dudosa razón que había para una modificación, como en el artículo 8, en el que se propone una nueva redacción sobre el “desenvolvimiento del contrato” recogiendo expresamente el necesario cumplimiento de la normativa comunitaria al respecto. Determinación innecesaria, porque dentro de las disposiciones legales es preciso incluir la normativa comunitaria, cuyos reglamentos son de aplicación directa en nuestro ordenamiento jurídico.

Sin embargo, la normativa es muy parca en lo que se refiere al arrendamiento de explotación, al arrendamiento *ad meliorandum*, quizá debiera incluir ciertas aclaraciones o determinaciones relativas a las relaciones entre las partes cuando las fincas o explotaciones están concernidas por diversas normativas, planes, subvenciones, compromisos..., y debiera intentarse aprovechar un poco más la normativa en la medida posible, para propiciar el asociacionismo y la construcción de grandes empresas agrarias a partir de la convergencia de explotaciones familiares.

Por último, parece necesario hacer una observación general, probablemente oportuna para enfocar el debate: es necesario reconocer, y también la práctica lo viene enseñando, la particular importancia que tiene el contrato concreto y el juego de la autonomía de la voluntad para configurar situaciones y relaciones en el mundo agrario. Muchas veces, incluso, las relaciones y los compromisos se mueven un poco en los linderos de la ley, en búsqueda de lo que interesa a las partes. No debemos pensar que el arrendatario estándar, hoy por hoy, es mal negociador, o que se encuentra en una situación de particular inferioridad. Por el contrario, las sucesivas reconversiones que la política agrícola común ha obligado a afrontar a la gente del campo, la exigencia de adaptación a las fluctuaciones del mercado y a las nuevas posibilidades abiertas por las diversas reformas... han venido convirtiendo a los activos agrarios en diligentes y ágiles negociadores, por otra parte normalmente bien asesorados. Sus estrategias empresariales encontrarán normalmente cobertura jurídica mediante un correcto uso de la autonomía de la voluntad, contando también con el interés de los propietarios. Por tanto, el legislador ha de limitarse, y no es poca cosa, a potenciar, ayudar, abrir nuevos cauces y promover la mejor remuneración posible para el empresario agrario.