

INCIDENCIA EN LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS DE LA LEY 19/1995, DE 4 DE JULIO, DE MODERNIZA- CION DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

Gabriel García Cantero
Catedrático de Derecho Civil. Emérito
Universidad de Zaragoza

Séame permitido, en primer lugar, agradecer al Ilmo. Sr. Director del Departamento de Derecho su honrosa invitación para participar en estas Jornadas de Estudio sobre la reciente Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, al mismo tiempo que quiero expresar públicamente mi felicitación por haber acertado a escoger un tema de palpante actualidad y de evidente interés en una Comunidad Autónoma como la de La Rioja. Comunidad a la que, por otro lado, me siento cordialmente unido por haber ejercido durante cinco años el Juzgado de 1ª Instancia de Haro. Si ahora desempeño mis funciones docentes en la Universidad cesaraugustana, permítaseme recordar también el papel que Zaragoza desempeñó en los primeros tiempos de esta Universidad y el flujo constante de Profesores entre ambas.

Después de la magistral lección impartida por el Prof. Luna Serrano, cúmpleme profundizar en un aspecto concreto de la mencionada Ley de 4 de julio 1995, y, a lo que creo, no de los de menor importancia, a saber su incidencia en la Ley de A.R., una ley capital para el agro español, una ley junto con la de A.U.- por así decirlo-, emblemática para el jurista y el civilista español, una ley que durante algunos decenios, dió origen a una nutrida jurisprudencia del T.S., radicada precisamente en la Sala 5ª, o de lo Social; una ley vertebral para el Derecho Agrario.

Bajo una perspectiva más técnica -menos “popular”, por tanto- una ley especial en relación con el C.c. que permite replantear, acaso bajo nuevas perspectivas, las relaciones entre el C.c. y las leyes especiales, enlazando con la ya vieja polémica sobre el fenó-

нено de la “Descodificación”, iniciada por IRTI en Italia hace ya un cuarto de siglo, y cuyos tardíos ecos continúan llegando a nuestras orillas.

Desde 1935 la regulación del contrato de arrendamiento rústico se ha hecho al margen del C.c., conforme a una normativa, unas veces opuesta y contradictoria a la de éste, y otras, simplemente distinta. De modo unánime se aceptó que los escasos preceptos contenidos en la sec. 3ª, cap. II, Tít. VI, Libro IV, eran absolutamente insuficientes para regular, con moderno criterio, aquel contrato.

De los cinco arts. de dicha sección, cabría decir: que la distinción entre casos fortuitos ordinarios y extraordinarios está superada con la extensión al campo de los seguros de cosechas (art. 1575); que el art. 1576, relativo a la pérdida de los frutos después de estar separados de su raíz o tronco, daba por supuesto que las mieses permanecían muchos días en las eras en espera de ser trilladas, lo que no tiene sentido cuando las cosechadoras actúan en las mismas tierras; que la norma subsidiaria sobre duración de contrato del art. 1577 resulta incompatible con la estabilidad -o una cierta estabilidad- del arrendatario; que excepcionalmente el art. 1578 posee actualidad y sigue aplicándose normalmente por los Tribunales; finalmente; que la aparcería rústica, regulada por remisión al contrato de sociedad, viene a resultar huérfana de tratamiento.

Y si tales consideraciones se pueden hacer de la sección dedicada a las disposiciones especiales sobre los arrendamientos de predios rústicos, qué decir del régimen general de los arrendamientos de cosas -aunque el cap. II lleva el pretencioso epígrafe “de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”-; baste citar el art. 1573 a propósito de las mejoras.

La Ley de 1935 fué bien recibida, tanto por la doctrina como por los encargados de aplicarla; y lo más sorprendente es que sobrevivió al cambio político que supuso nuestra Guerra Civil. No es el momento de analizar pormenorizadamente la legislación arrendaticia rústica posterior; baste citar, como anécdota, la problemática planteada por la Ley de 1942 sobre la fijación de rentas en dinero. En todo caso, seguimos moviéndonos en el marco de una ley especial, al margen del C.c. que encuentra su máximo desarrollo en el R.A.R. de 1959, continuador en sus líneas generales de la línea marcada por la LAR de 1935. La vigente ley de 1980 viene a consolidar las posiciones arrendaticias creadas al amparo de aquélla; la ley

va a entrar en vigor cuando están a punto de vencer las sucesivas prórrogas concedidas a los arrendatarios, quienes, en principio, van a seguir disfrutando de las fincas hasta el año 2001.

¿Qué futuro preveían y deseaban los legisladores de 1935 a los contratos de arrendamientos rústicos que regulaban, con espíritu social y ánimo progresista? ¿Los veían vinculados al C.c. aunque con un régimen especial? ¿Los configuraban como pertenecientes a la nueva rama del Derecho social? La circunstancia de promulgarse en un ambiente constitucional y social de reforma agraria, inclina a favor de la segunda posición.

¿Qué papel iban a representar las leyes arrendaticias -tanto rústicas, como urbanas- en el conjunto de leyes civiles al margen del C.c.?.

Sería interesante seguir la evolución de la legislación especial del C.c. Como sabemos algunas leyes especiales son consecuencia del proceso codificador -absolutamente atípico en el marco geográfico europeo-; así ocurre con la LH, la LRC, la de aguas, la de propiedad intelectual, la de minas, etc.; son leyes con un importante contenido civil que hubiera podido integrarse en el C.c.; en parte, fué lo que ocurrió con la LMC de 1870, aunque aquí interviniera un importante contenido ideológico. otras leyes especiales se dictaron para atender a nuevas necesidades, como la de PH o la de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento; la primera se integra en el C.c. a través de la remisión del art. 393 a “las disposiciones legales especiales”; la segunda viene a superponerse a la normativa codicial y podría integrarse en ella en una futura reforma. Más difícil de prever es el futuro de la legislación protectora de consumidores, que tiene una innegable incidencia civil, aunque también mercantil, administrativa, etc; esta legislación, dictada en aplicación de un principio constitucional de política social y económica, corre el riesgo de constituir un bloque normativo al margen del C.c., aunque también servir de incentivo para la reforma pendiente del Derecho de obligaciones; séame permitido mencionar el valioso esfuerzo doctrinal de GHESTIN, en la doctrina francesa, por llevar a la doctrina general del contrato los principios consumeristas, y similar orientación seguida en el nuevo C.c. holandés.

Volviendo a la legislación arrendaticia rústica, la reforma de 1995 representa un punto de inflexión en su naturaleza de ley especial, marcando el retorno al *Ius Civile* con importantes consecuen-

cias para la normativa codicial del arrendamiento de cosas. Más de sesenta años de vivir al margen del C.c., aunque sin ruptura del cordón umbilical con aquél, han supuesto un caudal de experiencias que no debiera ser desaprovechado en el futuro. Acaso debiéramos interrogarnos sobre si el giro no ha sido demasiado brusco hasta el punto de hacer perder el equilibrio a los protagonistas; y también sobre la bondad de la técnica legislativa utilizada. Marcando las diferencias con IRTI acaso habría que hablar de un proceso de “recodificación” de nuestro Derecho privado que, para quienes creemos en el valor permanente del viejo *Ius civile* no tiene, por qué, constituir novedad alguna.

Sin gran esfuerzo puede verse un paralelismo en el proceso legislativo que en los últimos años han seguido los arrendamientos rústicos y urbanos en España, aunque ciertamente los primeros lo siguen con algún retraso y menor estridencia. Puede decirse, en efecto, que el Decreto-Ley Boyer ha tenido una respuesta parcial en el art. 28 de la Ley de 1995, y que cabe conjeturar que la LAU de 1994 no tardará en tener su contrapartida en materia arrendaticia rústica.

En mi opinión, no resulta correcto desde la perspectiva de la técnica legislativa que quieran resolverse los problemas jurídicos que plantea la nueva PAC en el contrato locativo rústico a través de dos arts. de la Ley de 1995, el 28 y el 29, y la disp. final primera. Parece ignorar el legislador que la duración del contrato y sus prórrogas legales son el eje en torno al cual se vertebra eficazmente una legislación protectora del arrendatario, de modo que si se altera o se sustituye por otro, necesariamente ha de variar el sentido de la regulación.

Dice así el art. 28:

1. “Los contratos de arrendamientos rústicos a los que se refiere la Ley 83/1980 de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente ley tendrán una duración mínima de cinco años. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos con un año de antelación.

2. Si el arrendador no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácita-

mente prorrogado por tres años, y así sucesivamente, pudiendo ejercitar, al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

3. El arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

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

La reforma carece de efecto retroactivo, pues sólo se aplica a los contratos que se celebren después de la entrada en vigor de la ley de 1995.

La reforma no supone, en cuanto a duración del contrato, la vuelta pura y simple al régimen codicial como el D. ley Boyer, sino que se articula, en una doble vertiente para arrendador y arrendatario, en torno a una duración mínima (sea cuál sea el plazo pactado), y a una tácita reconducción de duración en principio triple de la fijada en el C.c. Si las partes han señalado una duración al contrato menor de cinco años, *ope legis* aquélla se prolonga hasta el plazo legal; si han pactado un plazo superior al quinquenio, en principio es válido y de señalarse una duración igual o superior a ocho años, el arrendador podrá beneficiarse de los incentivos a que alude el art. 29; el plazo quinquenal se aplica también cuando las partes nada han pactado sobre la duración (con inaplicación del art. 1577). Al vencer el plazo legal el contrato no se extingue automáticamente, sin necesidad de requerimiento, según dice el art. 1565, sino que debe notificar fehacientemente su voluntad al arrendatario con un año de antelación. La falta de notificación por parte del arrendador equivale a la “aquietencia” a que alude el art. 1566, y entra en juego una tácita reconducción que responde a una idea análoga a la del C.c. aunque con un régimen propio; en lugar de la duración variable que fija el art. 1577 la reconducción tácita agrícola tiene una duración trienal que se extinguirá igual que la prórroga legal; en ausencia de requerimiento previo el contrato se prorroga tácitamente por el mismo plazo, y así sucesivamente. Para el arrendatario se aplica la norma de que puede dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, sin más que notificárselo al arrendador con un año de antelación, que es idéntica a la contenida en el art. 25.2 Ley 1980, con la diferencia de que el preaviso es aquí de seis

meses.

En comparación con el régimen vigente, el establecido en el art. 28 favorece claramente al arrendador que podrá recuperar la finca arrendada al cabo de cinco años, sin necesidad de invocar ningún motivo (por ej. el propósito de cultivo directo y personal del arrendador o de sus familiares). Pero en comparación con el C.c. la posición del arrendador es más desfavorable por imponerse un plazo mínimo de duración y una duración, en todo caso, trienal, de la tácita reconducción; tampoco se extingue automáticamente el contrato sino que hace falta requerimiento previo sujeto a ciertos requisitos formales.

Tampoco hay coincidencia entre el régimen del “contrato de larga duración”, regulado con este nombre en el art. 28 LAR de 1980, y aludido, sin denominarlo así, sino “arrendamientos de mayor duración” en el art. 29 de la Ley de 1995. Dice éste:

1. “En función de la evolución del mercado de la tierra, el Gobierno podrá establecer incentivos en forma de ayuda económica anual a los propietarios que celebren contratos de arrendamiento de una duración igual o superior a ocho años, siempre que mediante el arrendamiento la explotación de la que sea titular el arrendatario alcance o mantenga la condición de prioritaria. La ayuda anual se mantendrá por un máximo de ocho años mientras el arrendatario sea titular de la explotación prioritaria y esté en vigor el contrato de arrendamiento.”. Se excluye de estas ayudas a los arrendamientos entre parientes o comuneros de una herencia indivisa, según el ap. 2.

Para la Ley de 1980 son *contratos de larga duración* los pactados por 18 o más años, mientras que en la reforma de 1995 son arrendamientos *de mayor duración* los pactados con una duración de 8 o más años. Los primeros habrán de constar necesariamente por escrito y reconocer al arrendatario la facultad de hacer mejoras útiles indemnizables; los de 1995 son un futuro pues depende de que el Gobierno establezca los incentivos “en función de la evolución del mercado de la tierra”. Los primeros se caracterizan por la ausencia de prórrogas legales, pudiendo el arrendador recuperar la finca sin más que notificarlo fehacientemente al arrendador con un año de antelación, pero estableciendo prórrogas tácitas trianuales de modo análogo al art. 28 de la reforma de 1995. Los segundos otorgan incentivos económicos durante un máximo de ocho años, en

favor del arrendador.

A mi juicio, ha de procederse a una interpretación integradora de ambos regímenes. El legislador de 1995 considera que una estabilidad del arrendatario, por encima del mínimo de duración legal, sólo puede lograrse a través del juego de la autonomía de la voluntad; para estimular al arrendador, le promete unos incentivos fiscales -en verdad, poco determinados y nada seguros-; cabe preguntarse si cumplirán la finalidad pretendida. Si la duración pactada se encuentra entre los ocho y los dieciocho años, no encuentra aplicación directa el art. 28 LAR 1980; si excede de la última cifra, sí podrían serlo ¿cabría entender aplicables por analogía los requisitos del art. últimamente citado a todos los contratos comprendidos en el art. 29 Ley 1995?

Conviene analizar la norma de remisión contenida en el art. 28.4 de la Ley de 1995: “Dichos contratos (los de arrendamientos rústicos regidos por la Ley de 1980), salvo lo dispuesto en los apartados anteriores (relativos a la duración) se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos”. Esta disposición responde a la idea un tanto simplista de haber modificado un sólo aspecto de este contrato en el art. 28, dejando inalterado el resto. Viene a expresarla la extensa E. de M. que precede a la reforma en los siguientes términos: “Por lo que respecta al arrendamiento de tierras, se pretende superar la rigidez actual del mercado mediante la modificación de los plazos y prórrogas previstos en la normativa vigente. La reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual y puede permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto”. En otras palabras: la prórroga forzosa hasta 21 años era un forúnculo de la ley, se saja, y asunto concluído. No se añaden más consideraciones jurídicas, sino otras meramente sociológicas (frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual) o económicas (permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto).

Pues bien, la referida norma de remisión es contradicha en la propia Ley de 1995; el art. 29 -como he expuesto- no puede menos de ponerse en relación con los contratos de larga duración de la Ley de 1980; la disp. final 1ª modifica el art. 15 y, en parte, el 121 de aquélla. Tampoco pueden pasarse por alto las numerosas definicio-

nes contenidas en el art. 2º de la reforma; en adelante, conceptos como los de explotación agraria y sus elementos, titular de la misma, agricultor profesional, a título principal, agricultor joven, pequeño agricultor, agricultor a tiempo parcial, unidad de trabajo agrario, renta unitaria de trabajo y renta de referencia, han de ser necesariamente tenidas en cuenta en la locación rústica; de hecho, la Disp. Final 1ª se remite al art. 2º. 5.

Ciertamente, los casos enumerados pueden considerarse de escasa transcendencia, por afectar a materias secundarias. Sin embargo, lo que el legislador ha omitido es una consideración más a fondo de lo que supone para la locación rústica una reducción considerable de su duración legal. Análisis que me propongo hacer a continuación.

Como se sabe, en el cap. 1º del Tít. de los arrendamientos de la Ley de 1980 se contienen las disposiciones generales que tipifican con bastante acierto los rasgos esenciales de la locación rústica, conteniendo cierto número de prohibiciones y normas imperativas; al definir el art. 2.1 la actividad agraria en la Ley de 1995 se describe la misma finalidad agrícola, ganadera o forestal que el art. 1º Ley 1980 asigna a la cesión temporal mediante precio de las fincas rústicas; hay identidad en los elementos objetivos del contrato; pero al interpretar los art. 9º y 11.1 hay que tener en cuenta el art. 28 de la Ley 1995 relativo a la duración, ya que el cap. IV de la Ley de 1980 no ha sido formalmente derogado sino que sus arts. 25 a 27 han quedado vaciados de contenido por la Ley de 1995.

Quizá la cuestión teórica más importante sea la de si es posible diferenciar entre arrendamiento de finca rústica y arrendamiento de explotación agraria entendida en el sentido definido en el art. 2º apartados 2 y 3 de la Ley de 1995, contrato este último carente de regulación específica que debe seguir las reglas del arrendamiento de empresa, al margen de las normas de la L.A.R.

Pero en el cap. 2º, relativo a las partes contratantes encontramos un mayor número de normas directa o indirectamente afectadas por la reforma de 1995. ¿Puede seguir disponiéndose que “para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas?” Tradicionalmente se ha considerado que el arrendamiento de cosas era el prototipo de acto de administración, regla que sólo se exceptionaba con los arrendamientos especiales, sea por la prórroga indefinida de los urbanos, sea por la

de larga duración de los rústicos. A mí me parece que el art. 12.1 LAR de 1980 debe entenderse tácitamente derogado (y algo similar puede predicarse de los arrendamientos urbanos). Creo que también ha desaparecido la *ratio* de las reglas contenidas en los arts. 12.2 y 13, sobre arrendamientos rústicos otorgados por padres o tutores y por quienes ostentan sobre la cosa derechos limitados de goce; para los primeros se aplicaría el art. 1548 y para los segundos, la regulación de su respectivo derecho real limitado.

Aunque la Disp. final 1ª Ley 1995 nada diga al respecto, el art. 14.1 de la Ley de 1980 ha de remitirse ahora al art. 2.5 de aquella que define al agricultor profesional con una interesante introducción de “actividades complementarias” (actividad en instituciones de carácter representativo, sindical, cooperativo o profesional, medio ambiente, turísticas, cinegéticas y artesanales) que se proponen vincular más al agricultor con su entorno social (¿y por qué no las artísticas, culturales y deportivas?); en relación con el art. 14.2 me parece que se ha desaprovechado la ocasión de introducir la excepción de los ciudadanos pertenecientes a la Unión Europea.

El art. 15, conforme a la Disp. Final 1ª, tendrá el siguiente texto: “Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley: a) La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias. b) Las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria. c) Las sociedades agrarias de transformación y otras sociedades civiles, laborales u otras mercantiles, que en el caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas y tengan por objeto exclusivo, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria. d) Las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultadas conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas”.

En su conjunto la nueva redacción simplifica la anterior y aclara alguno de sus extremos, como el relativo a las sociedades civiles, laborales y mercantiles. En otros aspectos, parece oportuna la supresión del inciso relativo a “la plenitud de sus derechos civiles” pues era obvio que el emancipado no la ostentaba; sin embargo, la eliminación del habilitado de edad puede plantear problemas

interpretativos. Subsiste, en cambio, la matización de que el arrendatario “vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario”, que permite la existencia de profesionales “bajo palabra de honor”, y que se ratifica en la definición de “agricultor joven” del art. 2.7 de la Ley de 1995.

También cabe plantear la duda de si los límites cuantitativos del art. 18 (500 Has. de secano o 50 de regadío) tienen sentido cuando la Ley de Modernización prescinde de ellos tanto para explotaciones familiares como para explotaciones asociativas.

En principio la reforma no afecta al cap. III relativo a “la forma y prueba del contrato”; pero el contrato-tipo previsto en el art. 20 y aprobado por Orden de 10 diciembre 1981 es evidente que deberá ser actualizado. Por otra parte el art. 22.2, a cuyo tenor “cuando no constare el tiempo... convenido, se presumirá que se concertó por la duración mínima fijada en el art. 25 de la presente Ley...”, ha de entenderse referido ahora al art. 28 de la Ley de 1995.

Como ya se ha dicho, el cap. IV que trata de la duración ha sido profundamente afectado por la Ley de 1995; en ausencia de una expresa norma derogatoria, hay que concluir que los arts. 25, 26 y 27, han quedado vaciados de contenido, mientras que el art. 28 sobre contratos de larga duración debe reputarse vigente, quizá con fuerza expansiva para aplicarse, en su momento, a los “contratos de mayor duración” del art. 29 de la Ley de 1995, y, en cierto modo, puede ser modelo para la autonomía privada (por ej. en cuanto a las mejoras).

El cap. VI relativo a las mejoras es, sin duda, uno de los más importantes de la Ley de 1980, tanto doctrinalmente (habiendo suscitado valiosos estudios monográficos) como en la práctica, siendo una de las cuestiones más conflictivas a la hora de realizar la liquidación del contrato. Sin duda una de las materias más interesantes es la regulación de las mejoras útiles y sociales, y bajo la perspectiva de la reforma de 1995, cabe preguntarse si la compleja y minuciosa regulación de éstas en los arts. 57 a 68 tiene sentido en un contrato cuya duración legal es de cinco años; con este horizonte temporal es obvio que el arrendatario carece de interés para realizar obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten de modo duradero su producción, rentabilidad o valor agrario; y algo parecido puede predicarse de las mejoras de carácter social. Carece de sentido el supuesto de hecho descrito en el art. 61: “Mejoras que

supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta”, precisamente porque en tal supuesto queda en suspenso durante nueve años la facultad del arrendador para recuperar la finca y se exige que las obras se inicien dentro del período contractual en los primeros doce años de prórrogas. Lo dicho hasta aquí no excluye la normal aplicación de las reglas sobre obras de reparación y mejoras suntuarias.

¿Carecen de utilidad las normas sobre mejoras útiles y sociales? A mí me parece que pueden constituir un punto de referencia, no vinculante, para redactar contratos de larga duración, en los que se impone al arrendador el reconocimiento de la facultad del arrendatario de hacer libremente mejoras útiles, indemnizables al final del contrato.

Globalmente considerados los capítulos VII y VIII de la Ley de 1980 o no resultan afectados por la reforma, o son fácilmente adaptables a la nueva normativa sobre duración.

Así ocurre con el art. 83, que precisa sin embargo de una relectura:

1. “El arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar el desahucio: a) Por haber expirado el período contractual, si el arrendatario hubiera renunciado al derecho de prórroga. b) Por haber expirado el último período de prórroga legal, salvo que hubiere habido tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración establecida en el Código civil. c) Por haber expirado el período de tácita reconducción”.

Ahora el art. 28.1 de la Ley de 1995, dispone:

1. “Los contratos de arrendamientos rústicos, a los que se refiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, tendrán una duración mínima de cinco años. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación”.

La duración mínima quinquenal es obligatoria para el arren-

dador, de modo que si se ha pactado una duración inferior, el contrato ha de durar forzosamente el quinquenio; sólo al cumplirse éste podrá el arrendador ejercitar el desahucio con la carga de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos con un año de antelación. Ciertamente el arrendatario podrá renunciar a la prórroga que le corresponda, en documento público según el art. 11.1.

Las partes pueden pactar una duración superior al quinquenio, la cual es vinculante para el arrendador, mientras que el arrendatario puede dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándosele al arrendador con un año de antelación (art. 28.3 Ley 1995).

En consecuencia:

El apartado a) del art. 83 hay que entenderlo así: El arrendamiento se extingue por haber expirado el término contractual igual o superior al quinquenio, y siendo inferior a éste cuando el arrendatario hubiere renunciado en documento público al derecho de prórroga' en ausencia de pacto, el arrendamiento se extingue al finalizar la duración legal mínima.

El apartado b) es innecesario al haber sólo un único período legal de duración.

El apartado c) deberá decir que si el arrendador no ha ejercitado el derecho de desahucio regulado en el apartado a) podrá instarlo al extinguirse la tácita reconducción de tres años que establece el art. 28.2 de la Ley de 4 de julio 1995.

Además de lo expuesto, y dando por supuesto la vigencia en términos generales de la compleja normativa sobre subarriendo, cesión, subrogación y terminación del arrendamiento, cabe hacer algunas consideraciones sobre la misma bajo la perspectiva de la nueva duración del contrato de arrendamiento rústico. Siendo el contrato *ope legis* de larga duración, se comprende que la ley lo considerase casi celebrado *intuitu personae* y sujeto a un minucioso cuadro de causas resolutorias. En cambio, con una duración legal de cinco años me parece que disminuyen las razones del *intuitu personae*. En consecuencia, carece de justificación un precepto como el del art. 70 concebido en los siguientes términos: "Son nulos los subarriendos o las cesiones totales o parciales, de los derechos del arrendatario. Sin perjuicio de la nulidad, tales actos serán, ade-

más, causas de desahucio, sin que puedan ser convalidados por el consentimiento del arrendador⁷. Norma, como se ve, extraordinariamente rígida, de riguroso *jus cogeos*, que permite calificar de nulos absolutamente el subarriendo o la cesión de los derechos del arrendatario, y carentes, por tanto, de todo efecto; además, tal conducta -que no ha logrado su propósito de subarrendar o ceder- se ve sancionada con la amenaza de la resolución del contrato a instancia del arrendador. ¿Es aconsejable mantener tal norma? A mi juicio, en cuanto al subarriendo, sería razonable remitirse al régimen de los arts. 1550 y 1551 C.c. y, en consecuencia, considerarlo causa de desahucio sólo cuando en el contrato se prohíba expresamente subarrendar. En cuanto a la cesión, habría que aplicar la doctrina general, y exigir para su validez el consentimiento del arrendador, sea genéricamente al tiempo de arrendar, sea en presencia de una cesión determinada. El régimen más restrictivo del art. 8º LAU de 1994, no me parece trasladable, sin más, a la locación rústica.

De aceptarse esta propuesta *de lege ferenda*, el amplio abanico de excepciones del art. 71 podría mantenerse, aunque con un sentido diferente. El art. 72 también parece excesivamente riguroso pues si se parte de un subarriendo o una cesión menos formalistas, la entrada en posesión de la finca son meros actos de cumplimiento de un contrato que, por definición reputamos válido; la omisión de su notificación no puede ser causa de desahucio. En cambio, los arts. 73 y 74 son razonables, aunque de aplicabilidad escasa, salvo en contratos de larga duración en los que la autonomía de la voluntad de las partes debe prever estas situaciones.

Las causas de resolución del art. 75 deben mantenerse en principio, si bien la causa 4ª (subarrendar, ceder o subrogar) estaría a expensas de la fórmula que definitivamente se adopte en orden a estas figuras. En cambio, las denominadas causas de resolución por interés social del art. 76, deben ser objeto de profunda revisión; en primer lugar, por su escasa por no decir nula, aplicación en más de tres lustros de su entrada en vigor; en segundo lugar, porque el mecanismo de actuación -a instancia del arrendador- las deja prácticamente inoperantes (si el arrendador cobra la renta, le importará poco que se den o no los supuestos previstos en la norma); en tercer lugar, porque en vez de causa de resolución parecen más bien de nulidad sobrevenida; y finalmente, porque esas limitaciones cuantitativas suscitan muchas dudas sobre si deben mantenerse.

La sucesión *mortis causa* en el arrendamiento rústico, confi-

gurando una sucesión irregular, al igual que en el urbano (véase ahora el art. 16 de la LAU de 1994, de contenido en cierto modo rocambolesco), parece tener razones para subsistir en el texto legal, aunque, sin duda alguna, con escasísima trascendencia en la práctica; muerto el colono, su sucesor *mortis causa* sólo disfrutará de la finca el tiempo que reste hasta vencer el quinquenio legal. Es evidente que si hay interés en continuar el contrato con los herederos, el arrendador firmará un nuevo contrato con el cónyuge o alguno de los hijos, al margen de la compleja normativa de los arts. 79 y 80. En cambio, para los raros casos que se dé reputo de interés que subsista el art. 81, a cuyo tenor: “La relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario, sin perjuicio de computar en la herencia los créditos y deudas que tenga pendiente el fallecido en relación con el arrendamiento”.

En el apartado de las causas de extinción, el art. 82 debe subsistir; el 83 ya ha sido anteriormente analizado en su apartado 1, mientras que sus apartados 2, 3 y 4 los considero de difícil justificación a la luz de la reforma de 1995. Se trata de causas sobrevenidas de nulidad por razón del objeto, que debieran permitir un proceso a instancia de cualquiera de los contratantes.

Como el Prof. SANCHEZ HERNANDEZ va a ocuparse a continuación del cap. IX, pongo aquí punto final al análisis pormenorizado de la incidencia de la Ley de Modernización en la de 1980.

Como colofón del mismo, séame permitido hacer unas consideraciones conclusivas:

La Ley de 4 de julio de 1995 marca un hito histórico, un punto de inflexión en la evolución de la legislación especial arrendaticia rústica. Representa un momento de la “recodificación civil” en España. La LAU de 1994 constituye un paso más avanzado que previsiblemente será dado también en materia rústica.

La técnica legislativa empleada en el art. 28 de la Ley de Modernización es merecedora de crítica, como si el legislador “tirara la piedra y escondiera la mano”; viene a decirse “que venga la doctrina y despeje el camino legislativo”.

Me parece haber demostrado- mejor aun: “mostrado” a la inteligente audiencia- que no puede interpretarse el art. 28 de la Ley de Modernización, como modificación parcial y aislada del com-

plejo normativo que regula la locación rústica. Se trata de una nueva óptica legislativa que obligará repensar el régimen en su conjunto.

Algunas voces habían alertado sobre el fenómeno de “deslegalización” de la locación rústica producido a partir de la LAR de 1980. Pienso que algunos de esos contratos que vivían al margen de la ley, podrán encontrar ahora acomodo en la nueva LAR que ha alumbrado la reforma de 1995.

Con la entrada en vigor de esta última se ha producido un fenómeno de dualidad legislativa: contratos de duración máxima de 21 años, y nuevos contratos de duración quinquenal. Si el TC ha tenido ocasión de pronunciarse a propósito del Decreto-ley Boyer en el sentido de no infringir el principio de igualdad, no creo que dijera otra cosa si el caso llega a plantearse en materia rústica.

La legislación especial arranca de la LAR de 1935 y va a concluir el año 2001 ¿qué lecciones pueden extraerse de esta dilatada vigencia? El tema desborda los límites de esta conferencia, pero cabe decir que en el C.c. junto a unas normas generales sobre arrendamientos, deberán diferenciarse, un arrendamiento de cosas muebles (cada vez más pujante: arrendamiento de maquinaria, de coches sin conductor regulado por condiciones generales impuestas unilateralmente) y un arrendamiento de inmuebles; dentro de este último hay una serie de reglas, decantadas por una prolongada experiencia, que deben pasar al Código, en materia rústica y urbana. La experiencia alcanzada en la especialidad vendrá a enriquecer el régimen general.

Se abre, en adelante, un amplio margen de actuación a la autonomía privada, sobre todo en los contratos de duración pactada superior al quinquenio.