

ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS. COMPETENCIAS DEL IRYDA

Por

LEOVIGILDO GARRIDO EGIDO (*)

S U M A R I O

I. INTRODUCCION.—II. LIMITACION DE LA SUPERFICIE QUE PUEDE TOMARSE EN ARRENDAMIENTO POR UNA PERSONA.—III. ACTUACIONES DEL IRYDA EN RELACION CON LA REALIZACION DE MEJORAS.—IV. OTRAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.—V. CLASIFICACION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA LEY.

I. INTRODUCCION

LA regulación de los regímenes de tenencia de la tierra y la adaptación de los mismos a la realidad de cada momento, ha de tener en cuenta los cambios de que es objeto el sector agrario y la economía en general, desde los puntos de vista técnico, social y económico. Esta regulación ha de partir del análisis de la realidad agraria, para determinar los objetivos a alcanzar y a los que ha de servir cada uno de los sistemas de tenencia de la tierra.

Los inconvenientes que en algunos casos puede suponer el arrendamiento en relación con el sistema de cultivo directo podrán evitarse con una regulación adecuada, que deberá perseguir el objetivo fundamental de conseguir un eficaz aprovechamiento del

(*) Catedrático de Economía y Estructura Agraria de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos de Madrid.

suelo agrícola, como recurso limitado, y sin que su mejora y consiguiente incremento de la productividad agraria pueda encontrar un obstáculo en este sistema de tenencia. La legislación de arrendamientos rústicos, encuadrada en la realidad jurídica, ha de adecuarse además a la legislación agraria del país, así como a la evolución económica y social del mismo.

La nueva Ley de Arrendamientos de 31 de diciembre de 1980, con el fin de servir a los objetivos antes indicados, introduce en la legislación anterior una serie de innovaciones, de las que, como más importantes, han de destacarse las que se refieren a la normativa sobre realización de mejoras en las fincas arrendadas, las establecidas en cuanto a las condiciones exigidas para poder ser arrendatario y a las limitaciones a la superficie que puede ser tomada en arrendamiento por una persona, así como otras menos importantes con las que se trata de conseguir que el arrendamiento sea un instrumento de mejora de las estructuras agrarias. De estas innovaciones se derivan un conjunto de intervenciones de la Administración relacionadas con la aplicación de aquellas normas en las que se da un marcado carácter técnico, atribuyendo la Ley dicha competencia a organismos técnicos en lugar de atribuirla a la autoridad judicial.

Las normas de la nueva Ley que regulan la realización de mejoras en las tierras arrendadas, tratan de evitar que el arrendamiento pueda constituir un obstáculo a la realización de aquellas mejoras útiles susceptibles de incrementar la capacidad productiva de la tierra. Tanto el propietario como el arrendatario pueden realizar estas mejoras útiles en las superficies arrendadas. En el caso en que la mejora se realice por el propietario, la Ley faculta a éste para incrementar la renta en la medida en que se haya producido un incremento en la productividad de la finca arrendada como consecuencia de la mejora. Cuando la mejora se realice por el arrendatario, éste podrá exigir del propietario al finalizar el arrendamiento la indemnización correspondiente a la mejora realizada.

Para promover una modernización de las estructuras agrarias, la Ley trata que la tierra sea cultivada por quienes tengan una verdadera vocación de empresarios, que dediquen su actividad a la agricultura y que se ocupen de manera efectiva de la explotación, estableciendo, además, un límite a la acumulación de tierras en explotaciones de dimensiones excesivas. Se trata de conseguir así, a través del arrendamiento, la constitución del mayor número

posible de explotaciones viables, utilizando el arrendamiento como instrumento que sirva a la finalidad de aumentar la movilidad de las tierras.

En otro sentido, y con el fin de fomentar este sistema de tenencia que puede constituir en las circunstancias actuales un eficaz instrumento de mejora de las estructuras agrarias, la Ley trata de lograr un equilibrio entre los intereses del propietario y los del arrendatario, mediante una adecuada regulación de aspectos relacionados con el plazo mínimo de duración del arrendamiento, plazo mínimo con el que se trata de dar al arrendatario una estabilidad que le permita mejorar y planificar adecuadamente su explotación. Al mismo tiempo se prevé la posibilidad de que se establezca por las partes una estabilización de la renta.

No vamos a entrar aquí en el análisis de la oportunidad de las distintas normas de la Ley ni en el que se refiere a la adecuación de las mismas a la consecución de los objetivos antes indicados. Únicamente consideraremos los aspectos relativos a las actuaciones administrativas previstas en la Ley, actuaciones que suponen una novedad en relación con la anterior legislación. De estas actuaciones consideraremos especialmente las que corresponden al IRYDA, debiendo señalar que éstas corresponderán, en su caso, a las Comunidades Autónomas, según la asunción de competencias por las mismas, tal como establece la Disposición adicional de la Ley. Según esta disposición, las facultades conferidas en la Ley al Ministerio de Agricultura o al IRYDA serán asumidas, en su caso, por las Comunidades Autónomas, de conformidad con lo que establezcan los respectivos estatutos y de acuerdo con las transferencias de servicios que se realicen.

Dividiremos el tema objeto de nuestro análisis en función de los aspectos fundamentales de la Ley antes señalados, y a los que se refieren las actuaciones administrativas previstas en la misma. Tenemos así tres grupos de actuaciones que se refieren a los siguientes aspectos:

1. Limitación de la superficie que puede ser tomada en arrendamiento por una persona y facultades atribuidas al IRYDA en relación con la aplicación de la normativa correspondiente y con la que se refiere a la atribución al mismo de la facultad para arrendar tierras para su posterior subarriendo.

2. Realización de mejoras, por el arrendador o el arrendatario, en las superficies arrendadas.

3. Desarrollo de la Ley que se atribuye, según el carácter de los preceptos a desarrollar, al Ministerio de Agricultura, al de Justicia o a las Comunidades Autónomas.

II. LIMITACION DE LA SUPERFICIE QUE PUEDE TOMARSE EN ARRENDAMIENTO POR UNA PERSONA

Como nota más destacable de la Ley de Arrendamientos Rústicos hay que señalar el carácter intervencionista de las normas por las que se establece la exigencia de unas determinadas condiciones para poder ser arrendatario de fincas rústicas y se fija un límite a la superficie que puede ser arrendada por una persona.

Para ser arrendatario la Ley exige reunir la condición de profesional de la agricultura, para facilitar así el desarrollo de las explotaciones de pequeñas dimensiones o la creación de otras nuevas, cuyos empresarios se dediquen o vayan a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario, ocupándose de manera preferente a actividades de carácter agrario, ocupándose de manera efectiva y directa de la explotación. Con ello se trata de conseguir la máxima eficacia en el cultivo y la mejora y modernización de la agricultura.

La dedicación preferente a actividades de carácter agrario parece ha de definirse en función del tiempo dedicado por el arrendatario a la actividad agraria, y que el arrendatario se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación ha de suponer el que, además de asumir los riesgos como empresario, desarrolle su actividad en la explotación.

Para quien reúne la condición de profesional de la agricultura y puede, por tanto, ser arrendatario de tierras, la Ley establece un límite a la superficie que puede tomar en arrendamiento cuando se trata de: a) Personas físicas; b) Las entidades que se indican en el apartado c) del artículo 15 de la Ley, tales como Cooperativas agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación y Organizaciones profesionales de agricultores, y c) Las sociedades que, por reunir los requisitos establecidos en el apartado e) del artículo 15 para ser consideradas profesionales de la agricultura, pueden ser arrendatarias de tierras, esto es, aquellas sociedades cuyas acciones o participaciones de los socios son nominativas y cuyo exclusivo objeto es la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

El IRYDA y los organismos similares de las Comunidades Autónomas, siempre que arrienden para subarrendar a los profesionales de la agricultura que se indican en la Ley, así como las entidades públicas, Sociedades estatales u Organismos autónomos que estén facultados para la explotación de fincas rústicas, entidades todas ellas que se relacionan en los apartados c) y d) del artículo 15 de la Ley, tendrán la consideración de profesionales de la agricultura, sin que se fije limitación alguna a la superficie que pueden arrendar.

El límite de la superficie que puede tomarse en arrendamiento por las Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación, etc. se determinará reglamentariamente y también reglamentariamente han de determinarse las condiciones que han de reunir estas entidades para tener la consideración de profesionales de la agricultura y poder, por tanto, ser arrendatarias de fincas rústicas. Parece que dichas determinaciones deberán hacerse teniendo en cuenta aspectos tales como la profesionalidad de los miembros de la entidad de que se trate, así como su número, no siendo fácil establecer unas normas generales aplicables a estos distintos tipos de entidades.

Para las personas físicas y para las sociedades en las que las participaciones de los socios sean nominativas, el límite de la superficie que pueden tomar en arrendamiento viene determinado por las normas contenidas en los apartados 1, 4, 6 y 7 del artículo 18 de la Ley y si se trata de terrenos forestales por lo que preceptúa el apartado 8 del artículo 18. A continuación se analizan estas normas y las que regulan las consecuencias que se derivan de la infracción de estos límites.

Por el Ministerio de Agricultura o, en su caso, por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, se determinarán las comarcas que han de considerarse en el país a los efectos previstos en el artículo 18 sobre fijación de la superficie máxima que puede tomarse en arrendamiento por una persona, realizando, además, la fijación de dicha superficie máxima. Según este precepto, las personas físicas que sean ya titulares de una o varias explotaciones agrarias cuya dimensión total sea igual o superior a dicho límite no podrán ser arrendatarias de fincas rústicas. La única interpretación de este artículo que no lleva a soluciones injustas y que resulta, además, ajustada al espíritu de la normativa de la Ley sobre limitación de la superficie que puede tomarse en arrendamiento, es la de que la persona que cultive una superficie inferior al límite que

se señale, sólo podrá arrendar, como máximo, la superficie que le permita alcanzar dicho límite.

La Ley establece en los artículos 17, 18, Cinco y 76 las consecuencias que se producen por el hecho de excederse el arrendatario en los límites que resultan de la aplicación del artículo 18. En el caso en que se superen los límites o cuando el arrendatario no reúna la condición de profesional de la agricultura, el arrendador podrá resolver el contrato y si no hiciese uso de este derecho en el plazo de treinta días, previo requerimiento del IRYDA, este Organismo tendrá la facultad de arrendar la finca. Sin embargo, de acuerdo con la regla segunda de la Disposición Transitoria Primera de la Ley, las normas anteriores no serán de aplicación a los contratos vigentes en el momento de entrada en vigor de la Ley, hasta que finalice el plazo estipulado o la prórroga en curso, sin que puedan prorrogarse en ninguna forma cuando el arrendatario no sea profesional de la agricultura o mientras se superen los límites establecidos. La actuación del IRYDA tendrá lugar cuando de alguna forma llegue a su conocimiento el incumplimiento de estas normas.

Los límites de superficie que han de establecerse para cada comarca, de acuerdo con el artículo 18. Uno, no podrán superar las 500 Has. en secano, 50 en regadío y 1.000 en el caso de terrenos forestales o de aprovechamiento ganadero en régimen extensivo.

Como terrenos de regadío deberán considerarse los de regadío permanente, ya sea su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. Como de secano se considerarán aquellos que son de secano y cuyo aprovechamiento es agrícola o ganadero en régimen intensivo, así como los de regadío eventual. Como forestales o de aprovechamiento ganadero en régimen extensivo se considerarán aquellos terrenos de secano objeto de estos aprovechamientos, calificándose como ganaderos en régimen extensivo los que se aprovechan fundamentalmente en forma directa por el ganado. Cuando una persona no cultiva ninguna superficie y arrienda tierras en una comarca y de un solo tipo de aprovechamiento, la superficie máxima que podrá arrendar será la fijada como límite en esa comarca para dicho tipo de aprovechamiento.

Cuando se trate de una persona física titular de una o más explotaciones cuyas tierras pueden estar situadas en distintas comarcas del país y pueden además ser objeto de distintos aprovechamientos, la determinación de la superficie que puede

tomar en arrendamiento se efectuará como se indica a continuación:

a) En cada comarca se determinará la superficie que cultiva esa persona de cada tipo de aprovechamiento, comprendiendo tanto las tierras de su propiedad como las que cultiva en arrendamiento o según otro régimen de tenencia.

b) Para cada clase de aprovechamiento y en cada comarca se calculará la fracción que, de la superficie máxima fijada para dicho aprovechamiento y en esa comarca, suponen las tierras cultivadas por esa persona y determinadas según la norma anterior.

c) Cuando la suma de las fracciones obtenidas según b) llegue a ser igual a la unidad, esta persona no podrá tomar tierras en arrendamiento y si es inferior a uno podrá arrendar tierras, pero sin que llegue con ello a ser superior a la unidad la suma de las fracciones de superficie máxima.

Cuando en las superficies cultivadas por un agricultor existan distintos aprovechamientos, el cómputo se realizará en la forma indicada sin tener en cuenta la equivalencia a que se refiere el apartado 6 del artículo 18 de la Ley, equivalencia que corresponde a la existente entre las superficies que, en el apartado 1 de dicho artículo, se fijan como límite a las que en cada comarca han de establecerse por el Ministerio de Agricultura o por los Organos competentes de las Comunidades Autónomas. Estas superficies límite con las que, en el proyecto de ley remitido al Congreso por el Gobierno, se establecían para todo el país y para cada tipo de aprovechamiento, siendo la equivalencia en el caso de explotaciones mixtas la de dicho apartado 6. El proyecto de ley se modificó en el sentido de que el límite de superficie habría de establecerse por el Gobierno para cada comarca sin superar los límites de 500, 50 y 1.000 Has. establecidas respectivamente para los terrenos de secano, regadío y forestales; pero en el texto de la Ley se ha mantenido el apartado 6 del artículo 18, que no puede aplicarse en las comarcas en las que no corresponda a dicha equivalencia la relación entre los límites de superficie que se fijan para los distintos tipos de aprovechamiento.

El IRYDA, en virtud de lo que establece el artículo 18. Siete, puede autorizar el arrendamiento de una superficie que dé lugar a que se superen los límites fijados por la Ley. Esta autorización, que se considera puede alcanzar también al supuesto en que el arrendatario sea ya agricultor, se podrá conceder, según el artículo

18. Siete, cuando la superficie objeto de arrendamiento constituye una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rentabilidad. Pero en el caso en que el arrendatario ya cultive unas determinadas superficies, sin llegar al límite establecido por la Ley, la autorización deberá tener en cuenta la importancia de la superficie que ya cultivaba este arrendatario, así como también la medida en que se superaría dicho límite máximo en el caso en que se concediese la autorización.

Otra situación que conviene considerar es la que puede producirse cuando una persona, que habiendo arrendado tierras dentro de los límites establecidos, superase éstos con posterioridad por incorporación a su explotación de tierras que adquiriera o que ya eran de su propiedad y cuyo cultivo tenía cedido a otro agricultor. Por extensión de lo que dispone la regla segunda de la Disposición Transitoria Primera, parece no deben aplicarse a este supuesto las normas sobre limitación de la superficie objeto de arrendamiento; pero este arrendatario, no deberá poder prorrogar en ninguna forma los contratos de arrendamiento concertados por él, una vez finalizado su plazo contractual o la prórroga que se halle en curso, mientras el total cultivado sea superior al límite establecido.

El artículo 18. Uno establece que no se deberán computar a los efectos establecidos en dicho artículo las superficies incultas, calificadas catastralmente como eriales, matorrales y monte bajo, y que estén incluidas en las fincas arrendadas. Consecuentemente, parece que tampoco deberán computarse las superficies que tengan estas características y que estén incluidas en las fincas cultivadas por el arrendatario según otro régimen de tenencia.

Puede darse el caso de que un agricultor arriende unas determinadas superficies dentro de los límites establecidos y que con posterioridad, llevando a cabo la correspondiente transformación, ponga en cultivo superficies, arrendadas o de su propiedad, y no computadas según lo anterior por ser eriales, matorrales, etc., o bien transforme en regadío superficies que antes eran de secano. En estos casos, los cambios en el tipo de aprovechamiento de las superficies transformadas, parece no deberán tenerse en cuenta cuando se trate de determinar el cumplimiento de los límites establecidos por la Ley.

Para los arrendamientos de fincas cuyo destino sea forestal y cuando el arrendatario industrialice la totalidad de los productos

forestales obtenidos en las mismas, la Ley, en el artículo 18. Ocho, establece que por el Ministerio de Agricultura o los Organos competentes de las Comunidades Autónomas se fijará la superficie máxima que se puede tomar en arrendamiento según las características del arrendatario. El límite máximo de la superficie que puede ser objeto de arrendamiento sería conveniente fuese determinado en función de la materia prima obtenida de la superficie arrendada en relación con la capacidad de producción de la industria, perteneciente al arrendatario, en la que se lleve a cabo la transformación de dicha materia prima, de forma que a través del arrendamiento se pueda obtener un cierto nivel de suministro de materia prima, lo que en esta actividad de transformación y para el desenvolvimiento normal de la misma puede ser importante en determinadas circunstancias.

El límite de superficie que puede ser tomada en arrendamiento por una sociedad se determinará en función de la superficie de la que puede ser arrendatario cada socio, obtenida según las normas anteriores relativas a las personas físicas, y teniendo en cuenta la participación en la sociedad de cada socio. Se considerará que cada socio es arrendatario del número de Ha. que resulte de aplicar a la superficie total arrendada por la sociedad el porcentaje de participación de aquel en el capital social. Ninguno de los socios ha de resultar arrendatario de una superficie superior a la que podría arrendar por aplicación de las normas establecidas para las personas físicas.

III. ACTUACIONES DEL IRYDA EN RELACION CON LA REALIZACION DE MEJORAS

La regulación de la realización de mejoras en las tierras arrendadas contiene una serie de modificaciones a la legislación antes vigente con las que se trata de facilitar la ejecución, tanto por el arrendador como por el arrendatario, de aquellas mejoras útiles o sociales, a fin de que este sistema de tenencia de la tierra no constituya un obstáculo para el desarrollo de la capacidad productiva de la tierra.

La Ley considera los tres grupos de mejoras siguientes:

- a) Mejoras impuestas al arrendador o al arrendatario.
- b) Mejoras necesarias para conservar la finca en estado de

servir al aprovechamiento a que se destinó al concertarse el arrendamiento.

c) Mejoras útiles y sociales.

Mejoras impuestas.— Este grupo comprende aquellas obras o mejoras cuya ejecución viene impuesta por una Ley o por una resolución judicial o administrativa firme. Estas mejoras se realizarán por el arrendador, a salvo de lo que se dispone en la Ley o resolución que las imponga, y cuando se trate de mejoras impuestas al empresario deberán llevarse a cabo por el arrendatario.

Mejoras necesarias.— Las obras y reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertarse el contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley, y sin derecho a elevar por ello la renta, deberán ser realizadas por el arrendador. Se trata de gastos u obras de conservación de la finca y cuando el arrendador no las realizase, una vez requerido por el arrendatario, éste podrá optar por compeler judicialmente al arrendador para que las realice, por resolver el contrato, por obtener una reducción de la renta proporcional a la que experimente la productividad de la finca o bien podrá realizarlas por cuenta propia.

En el último caso, el arrendatario, si antes de la ejecución de las obras obtiene informe favorable del IRYDA sobre su necesidad e importe, podrá reintegrarse de su coste de realización mediante compensación con las rentas que vayan venciendo.

El IRYDA, al emitir el informe correspondiente, analizará la necesidad de la obra, determinando sus características e importe, oyendo al arrendador antes de emitir el informe, y comprobará, en su caso, que la obra se ha realizado según la previsión efectuada.

Las obras necesarias, cuando sean tan urgentes que no se pueda esperar al resultado del requerimiento sin daño inminente o grave incomodidad, podrán realizarse por el arrendatario, que tendrá derecho a reintegrarse de su importe. Pero para reintegrarse del importe mediante compensación con las rentas que vayan venciendo, el arrendatario ha de obtener la correspondiente aprobación del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las obras realizadas. Se trata en este caso de una aprobación “a posteriori”, que se solicitará del IRYDA por el arrendatario cuando exista oposición por parte del arrendador a que la compensación del importe de las obras se realice con las rentas que vayan venciendo.

Mejoras útiles y sociales.— Según el artículo 57 de la Ley son mejoras útiles aquellas que, quedando incorporadas a la finca arrendada, aumentan de modo duradero la rentabilidad, producción o valor agrario de la finca. Y mejoras sociales son las que, quedando también incorporadas a la finca arrendada, facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad, o tienen por objeto la promoción de los trabajadores. Estos dos tipos de obras están sujetas a un mismo régimen, que se analiza a continuación.

Las mejoras útiles, además de quedar incorporadas a la finca, han de aumentar de modo duradero la rentabilidad, producción o valor agrario de la misma. Con la expresión de modo duradero se quiere indicar que el efecto de la mejora se ha de producir a lo largo de un período de tiempo relativamente amplio, superior al período de tiempo por el que se incrementa la producción de una finca como consecuencia de la realización, por ejemplo, de un abonado o de una labor especial como puede ser una labor de desfonde.

La definición de mejoras útiles como aquellas que dan lugar a un incremento en la rentabilidad, producción o valor agrario de la finca en que se realizan, resulta poco precisa. Una mejora será útil, será conveniente, si proporciona un rendimiento adecuado. El incremento en la rentabilidad de la finca ha de definirse en relación con lo que cuesta la mejora y, por ello, para deducir la conveniencia de la ejecución de una mejora se ha de comparar con su coste el incremento en el rendimiento de la finca a que la mejora va a dar lugar.

Cuando para la realización de una mejora útil o social no existe acuerdo entre arrendador y arrendatario, la mejora puede ser realizada por uno cualquiera, previa la correspondiente autorización del IRYDA. Cuando es el arrendador el que pretende realizar la mejora, la preceptiva autorización del IRYDA se concederá una vez oído el arrendatario y siempre que no se menoscabe con la misma el rendimiento de la finca ni el uso agrícola a que se destinó en el arrendamiento. La Ley trata de evitar que el arrendatario pueda resultar perjudicado con la realización de una obra por el arrendador, bien porque dicha obra dé lugar a una reducción en el rendimiento de la finca o bien porque se modifique su uso agrícola, uso agrícola en base al que el arrendatario, al concertar el arrendamiento, planeó y organizó la explotación agraria de la que es titular. En cambio, como veremos después, el arrendatario sí

podrá realizar una mejora que suponga una modificación en el uso agrícola de la finca.

Realizada la obra, que ha de ajustarse a la previsión en base a la que el IRYDA autorizó su ejecución por el arrendador, éste podrá incrementar la renta en proporción al aumento de productividad de la finca, determinándose el incremento de renta por el IRYDA cuando no exista acuerdo entre arrendador y arrendatario. En este caso, una vez determinada por el IRYDA, la nueva renta se notificará al arrendatario, entendiéndose que se acepta por éste si en el plazo de tres meses no comunica otra cosa. En dicho plazo, el arrendatario puede, no obstante, optar por las tres siguientes alternativas:

1.^a Cesar en la relación arrendaticia.

2.^a Restringir el arrendamiento a una parte de la finca, a la que corresponda, teniendo en cuenta la mejora, una renta igual a la que se concertó para toda la finca y siempre que el resto de la finca pueda ser, a juicio del IRYDA, objeto de explotación independiente.

3.^a Cesar en el arrendamiento de la superficie mejorada y continuar cultivando la parte restante, siempre que esta parte pueda ser objeto de explotación independiente a juicio del IRYDA.

Si el arrendatario optase por la segunda alternativa, el arrendador puede oponerse si entiende que la parte en que cesa el arrendamiento no puede ser objeto de explotación independiente. En el caso en que la alternativa adoptada sea la tercera, el arrendador puede oponerse si no es susceptible de explotación independiente la parte sobre la que ha de continuar el arrendamiento. En ambos casos, el IRYDA ha de informar sobre si puede ser objeto de explotación independiente la parte correspondiente de la finca.

El arrendatario, cuando cese en la relación arrendaticia en parte de la finca o en la totalidad, podrá obtener una indemnización equivalente a la que habría de efectuarse en caso de expropiación forzosa de la superficie en la que cesa en el arrendamiento.

El arrendatario puede realizar las mejoras útiles y sociales siempre que no se menoscabe el valor de la finca y comunicando previamente al arrendador el plan de mejoras proyectadas. El arrendador en el plazo de un mes podrá oponerse a la realización de dicho plan de mejoras por el arrendatario, en cuyo caso sólo

podrá realizarse por este previo informe del IRYDA y oído el arrendador. El IRYDA deberá considerar aspectos tales como el que se refiere a si la obra es útil o social y a si con ella no se menoscaba, por tanto, el valor de la finca.

Las obras que supongan una transformación de la finca que varíe su destino productivo, por tratarse de obras de regadío, roturación u otras semejantes, sólo podrán ser realizadas por el arrendatario si suponen una inversión superior a nueve anualidades de renta y siempre que, previo requerimiento, no sean realizadas por el arrendador. Además, el IRYDA ha de autorizar al arrendatario su realización, autorización que se concederá si se cumplen los siguientes requisitos:

- Que se trate de una mejora útil o social.
- Que a juicio del IRYDA se garantice la terminación de la obra en el plazo previsto.
- Que, como consecuencia de la mejora, se incremente al menos en un 50% el valor agrario de la finca, y
- Que se inicien las obras dentro del período contractual o de los doce primeros años de prórroga.

La realización por el arrendatario de las obras que suponen una transformación de la finca, determinará la suspensión, por una sola vez y durante nueve años, de la facultad del arrendador para recuperar la finca por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. Además, el arrendatario podrá subarrendar la finca si, por fuerza mayor, impedimento físico u otra causa análoga, no puede atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo.

La obra pertenecerá al arrendatario, por cuya cuenta se ha realizado, y éste, finalizado el arrendamiento, podrá adoptar una de las dos siguientes opciones:

- Retirar las obras si la finca no sufre deterioro.
- Exigir al arrendador que le abone la compensación que corresponda por las mejoras.

En el caso en que el arrendatario adopte esta última alternativa, el arrendador podrá optar porque se determine la compensación por las mejoras, bien en función del mayor valor de la finca o bien en base al coste de realización de las mejoras en el estado en que se encuentren en el momento de terminación del arrendamiento.

Como mejora puede considerarse también la supresión de paredes, vallas, verjas u otras formas de cerramiento del predio

arrendado, supresión que, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley, puede efectuarse por el arrendatario cuando dichos elementos separen a la finca de otra que esté también integrada en la explotación del arrendatario. Si el propietario no diese su consentimiento para esta supresión, la misma podrá llevarse a cabo por el arrendatario siempre que se garantice a juicio del IRYDA la reposición de dichos elementos y que queden mojones o hitos que hagan indiscutibles los linderos.

IV. OTRAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Como actividades administrativas cabe considerar también las que se derivan de las facultades especiales atribuidas al IRYDA en relación con el arrendamiento de tierras, que puede llevar a cabo este Organismo en orden a lograr una mejora de las estructuras agrarias. Otro tipo de actuaciones administrativas previstas en la Ley son las que se refieren al desarrollo de la misma en cuyo detalle no vamos a entrar aquí.

En cuanto a las facultades especiales atribuidas al IRYDA hay que señalar las que se regulan en los artículos 71 y 84. El artículo 71, y no obstante declarar la Ley nulos los contratos de subarrendo o cesión de los derechos del arrendatario, autoriza la cesión por éste de sus derechos al IRYDA o a los Organismos similares de las Comunidades Autónomas, incluso por precio, y sin necesidad de consentimiento del arrendador.

En virtud del artículo 84, el arrendatario que haya hecho uso de la facultad de acceder a la propiedad de la finca arrendada podrá transmitirla al IRYDA antes de que hayan transcurrido seis años desde la fecha de adquisición, no obstante la prohibición de enajenación, arrendamiento o cesión en aparcería de la finca una vez adquirida por el arrendatario.

Al IRYDA se le atribuye en el artículo 15 de la Ley la condición de profesional de la agricultura, no limitándose, de acuerdo con lo que establece el artículo 18. Dos, la superficie que puede ser objeto de arrendamiento por el mismo.

Por lo que se refiere al desarrollo de la Ley se prevé el establecimiento por la Administración competente de contratos tipo de arrendamiento en los que pueden comprenderse, para cada comarca, las variaciones que se consideren oportunas. A estos contratos tipo podrán incorporar los interesados los pactos y condiciones particulares que no sean contrarios a la Ley. Parece

que la competencia para el establecimiento de contratos tipo debe corresponder, conjuntamente, al Ministerio de Justicia y al de Agricultura.

La Ley en su artículo 24 prevé la organización de un Registro especial de arrendamientos rústicos, organización que se regulará por Real Decreto, a propuesta de los Ministerios de Justicia y de Agricultura, pasando a depender este Registro en los territorios autónomos de los Organos correspondientes. Sin embargo, en la Ley no se establece efectividad a la inscripción de un arrendamiento en este Registro, por lo que en principio parece que un efecto de la misma puede ser la fehaciencia de la fecha en que fue concertado el contrato, pudiendo constituir una prueba de la existencia del mismo.

En relación con las Juntas Arbitrales, creadas en la Ley, el artículo 121. Cinco establece que su funcionamiento se regirá por las normas que se dicten por el Ministerio de Agricultura, los Organos ejecutivos de las Comunidades autónomas o de las Entidades preautonómicas, y en cuanto al ámbito de cada Junta será la Administración central o la autonómica la que deberá determinarlo.

V. CLASIFICACION DE LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS EN LA LEY

En el análisis realizado en los apartados anteriores se han estudiado las distintas actuaciones administrativas previstas en la Ley en relación con los artículos en los que dichas actuaciones se establecen. A continuación vamos a agrupar estas actuaciones según su finalidad, indicando su contenido y el artículo de la Ley en el que las mismas están previstas.

En primer lugar se relacionan las normas que, en desarrollo de la Ley, han de dictarse por el Ministerio de Agricultura, el de Justicia o por las Comunidades Autónomas. En segundo término, según los aspectos de la Ley a los que las mismas se refieren, se agrupan las actuaciones administrativas que corresponden al IRYDA o a las Comunidades Autónomas según las transferencias de servicios que se relacionen, estableciéndose los dos grupos siguientes:

a) Facultades atribuidas al IRYDA en relación con las normas sobre la condición de profesional de la agricultura y la limitación de la superficie que puede tomarse en arrendamiento por una

persona, así como otras acciones del IRYDA tales como las que se refieren a la adquisición por el mismo de tierras o a la facultad para arrendarlas con el fin de destinarlas a la reforma de estructuras agrarias.

b) Actuaciones del IRYDA en relación con la ejecución de obras y mejoras por arrendador o arrendatario en las tierras arrendadas.

CONTENIDO DE LAS DISPOSICIONES QUE HAN DE DICTARSE EN DESARROLLO DE LA LEY

1. Condiciones que han de reunir las cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación, etc., para ser consideradas profesionales de la agricultura "Artículo 15 b)" y límite de la superficie que pueden arrendar estas entidades según sus características, "Artículo 18. Tres". Estos dos aspectos han de ser objeto del correspondiente desarrollo reglamentario.
2. Superficie máxima según el tipo de aprovechamiento y para cada comarca en función de la cual se determinará el límite de la superficie que puede tomarse en arrendamiento por una persona, que ha de establecerse por el Ministerio de Agricultura o los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, "Artículo 18. Uno. Asimismo por éstos se señalará la superficie máxima que puede tomarse en arrendamiento cuando se trate de fincas cuyo destino sea forestal y los arrendatarios industrialicen la totalidad de los productos forestales obtenidos en ella, "Artículo 18. Ocho".
3. Establecimiento, por la Administración competente, de contratos tipo de arrendamiento, en los que para cada comarca puedan determinarse las variaciones que se estimen procedentes, "Artículo 20".
4. Organización de un Registro especial de arrendamientos rústicos que pasará a depender, en los territorios autónomos, de los Organos correspondientes y que se establecerá por Real Decreto a propuesta de los Ministros de Justicia y Agricultura, "Artículo 24".
5. Comarcas que definirán el ámbito de las Juntas Arbitrarias y que se determinarán por la Administración Central o la Autonómica, así como normas complementarias de funcio-

namiento de dichas Juntas que se elaborarán por el Ministerio de Agricultura o los órganos ejecutivos de las Comunidades Autónomas o de las entidades preautonómicas, “Artículo 121. Cinco”.

ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS EN LA LEY Y ATRIBUIDAS AL IRYDA

- a) *Facultades atribuidas al IRYDA en relación con las normas de la Ley orientadas a conseguir una mejora de las estructuras agrarias*
1. Al IRYDA y organismos similares de las Comunidades Autónomas se le considerará profesionales de la agricultura a los efectos de poder tomar tierras en arrendamiento para subarrendarlas a los profesionales de la agricultura que sean personas físicas o cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y demás entidades comprendidas en el apartado b) del artículo 13, “Artículo 15 c)” sin que se establezca limitación a la superficie que puede ser arrendada por el mismo, “Artículo 18. Dos”.
 2. El IRYDA en el supuesto de contratos celebrados con quienes no sean profesionales de la agricultura o aún siéndolo superen los límites establecidos por él, previo requerimiento al arrendador y si éste no hiciese uso en el plazo de treinta días del derecho que le da la Ley para resolver el contrato, según el artículo 76 podrá arrendar la finca para subarrendarla, como se ha indicado anteriormente, “Artículo 17”.
 3. El IRYDA puede autorizar el arrendamiento de superficies que determinen el que se superen los límites establecidos cuando estas superficies constituyan una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rentabilidad, “Artículo 18. Siete”.
 4. Al IRYDA o a los Organismos similares de las Comunidades Autónomas puede cederse un arrendamiento sin necesidad de consentimiento del arrendador, “Artículo 71”.
 5. La finca arrendada adquirida en virtud de derecho de acceso previsto en la Ley podrá enajenarse, arrendarse o cederse en aparcería al IRYDA aunque no hayan transcurrido seis años desde la fecha de adquisición, “Artículo 84. Dos”.

6. En los supuestos en que proceda la conversión de la aparcería en arrendamiento y no existiese acuerdo entre las partes, corresponderá al IRYDA la formulación de propuestas sobre el canon arrendaticio y la determinación de la tierra sobre la que ha de recaer el arrendamiento, “Artículo 19”.
- b) *Facultades atribuidas al IRYDA en relación con la ejecución de mejoras.*
1. Informe del IRYDA sobre si a su juicio se garantiza suficientemente la reposición de cerramientos y si los mojones o hitos que quedan hacen indiscutibles los linderos en el caso en que el arrendatario trate de hacer desaparecer las paredes, vallados, etc., del predio arrendado que separan dos o más fincas integradas en la misma unidad de explotación, “Artículo 50”.
 2. Informe del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras necesarias no realizadas por el arrendador una vez requerido por el arrendatario, informe previo que ha de ser favorable para que el arrendatario pueda reintegrarse mediante la compensación con las rentas pendientes en el caso en que la obra se realice por éste, “Artículo 54. Uno”. Así mismo en el caso en que estas obras sean urgentes y se realicen por el arrendatario sin previo requerimiento la compensación de su importe con las rentas que vayan venciendo, podrá efectuarse siempre que se obtenga la aprobación del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las obras realizadas “Artículo 55”.
 3. Autorización del IRYDA, oído el arrendatario, para que el arrendador pueda realizar una mejora útil o social, “Artículo 58. Uno” y para elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida según la determinación de dicho Organismo, “Artículo 58. Dos”.
 4. Informe del IRYDA sobre si la superficie a la que se restringe el arrendamiento o, en otro caso, la superficie de explotación viable en los supuestos contemplados en el artículo 59 se trata de mejoras realizadas por el arrendador, “Artículo 59”.
 5. Informe del IRYDA, oído el arrendador, para que el arrendatario pueda realizar las mejoras útiles y sociales que

previamente se han comunicado por escrito al arrendador y no han sido consentidas por éste, "Artículo 60".

6. Informe del IRYDA sobre si, a su juicio, se garantiza la terminación de las obras en el plazo previsto cuando se trata de mejoras que suponen una transformación de la finca que varíe su destino productivo y que se realiza por el arrendatario por no haberse realizado por el arrendador, previamente requerido para ello, "Artículo 61. Uno".

R E S U M E N

Como introducción al estudio de las actuaciones administrativas previstas en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1981, se analiza los objetivos perseguidos por dicha Ley y los principios que la inspiran. Adecuada a la actual legislación agraria, la Ley trata de fomentar el arrendamiento y de promover la modernización de las estructuras agrarias. Para ello, buscando un equilibrio entre los intereses del propietario y los del arrendatario, establece un plazo mínimo de duración para los arrendamientos y prevé la posibilidad de que se acuerde entre arrendatario y arrendador una estabilización de la renta. Para ser arrendatario, la Ley exige poseer la condición de profesional de la agricultura y para la superficie que puede ser tomada en arrendamiento por una persona se fija un límite máximo, no pudiendo ser arrendatario de tierras quien cultive una superficie igual o superior a dicho límite. Este límite máximo se establecerá, para cada comarca y para los distintos tipos de aprovechamiento, por el Ministerio de Agricultura o, en su caso, por las Comunidades Autónomas. La mejora de las tierras arrendadas se regula en forma que pueda ser realizada por el arrendador o el arrendatario, de tal manera que el arrendamiento no constituya un obstáculo para la realización de aquellas que sean útiles o sociales.

Por lo que se refiere a las normas que regulan la intervención de la Administración en relación con las limitaciones para tomar tierras en arrendamiento, se consideran las particularidades de estas limitaciones cuando el arrendatario es una persona física, una agrupación de agricultores, una entidad pública o bien una sociedad y según los distintos tipos de aprovechamiento. Asimismo se consideran los supuestos en los que se supera el límite establecido por tomar en arrendamiento una finca que constituye una unidad de explotación, o bien por incremento de la dimensión de una explotación de la que es titular un arrendatario como consecuencia de la integración en la misma de superficies de su propiedad y antes no cultivadas por él, por la puesta en cultivo de superficies incultas o por la realización de otro tipo de transformación de cultivo. En relación con todo lo anterior se detallan las facultades y acciones que corresponden al IRYDA o a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

En cuanto a la realización de mejoras se analiza con todo detalle la intervención del IRYDA en los supuestos correspondientes a dos tipos de obras:

las necesarias y las útiles o sociales. La actuación del IRYDA, distinta según sea el arrendador o el arrendatario el que realice la obra, tiene como finalidad la de evitar que pueda resultar perjudicado uno de ellos cuando el otro haga uso de las facultades que la Ley le concede en esta materia. La intervención se refiere a aspectos de carácter técnico tales como los relativos a la necesidad o utilidad de las obras, modificación de la renta cuando las obras se realizan por el arrendador, o compensación al arrendatario al finalizar el contrato cuando las obras se realizan por éste.

En último término se considera la facultad especial atribuida al IRYDA para poder arrendar tierras con el fin de subarrendarlas para contribuir a mejorar las estructuras agrarias, y se hace referencia a las normas que han de dictarse en desarrollo de la Ley, tales como las relativas al establecimiento de contratos tipo de arrendamiento, organización de un Registro especial de arrendamientos rústicos y normas de funcionamiento de las juntas arbitrales.

Como síntesis se incluye un índice de los artículos de la Ley en los que se prevén las disposiciones que han de dictarse en desarrollo de la misma, así como las competencias atribuidas al IRYDA en relación con su aplicación.

R E S U M E

On analyse, comme introduction a l'étude des actions administratives prévues dans la Loi sur les baux ruraux du 31 décembre 1981, les objectifs poursuivis par cette Loi et les principes qui l'inspirent. Appropriée a la législation agraire actuelle, la Loi essaie de promouvoir le fermage et la modernisation des structures agraires. C'est pourquoi, cherchant un équilibre entre les intérêts du propriétaire et ceux du fermier, elle établit un délai minimum de durée pour les baux et prévoit la possibilité que les deux parties se mettent d'accord pour stabiliser le fermage. Pour être fermier, la loi exige de posséder la condition de professionnel de l'agriculture et on fixe une limite maximale pour la superficie qui peut être prise en fermage par une personne. Qui cultive une superficie égale ou supérieure a cette limite ne peut être fermier de terres. Cette limite maximale sera établie pour chaque contrée et pour les différents types d'exploitation, par le Ministère de l'Agriculture ou, le cas échéant, par les Communautés autonomes. L'amélioration des terres louées est réglée de façon qu'elle puisse être réalisée par le propriétaire ou le fermier, de manière que le bail ne constitue pas un obstacle pour la réalisation des améliorations utiles ou sociales.

En ce qui concerne les normes qui régulent l'intervention de l'Administration quant aux limitations pour prendre des terres en fermage, on considère les particularités de ces limitations quand le fermier est une personne physique, un groupe d'agriculteurs, un organisme public ou bien une société et selon les modes distincts d'exploitation. De même, on considère les cas où l'on dépasse la limite établie pour prendre en fermage une propriété qui constitue une unité d'exploitation ou bien par l'augmentation de la dimension d'une exploitation qu'assure un fermier a la suite de l'intégration dans celle-ci de superficies de sa propriété qu'il ne cultivait pas auparavant, par la mise en culture de superficies incultes ou par la réalisation d'un autre mode de transformation de culture.

On détaille les facultés et les actions en rapport avec tout ce qui précède, qui reviennent à l'IRYDA ou aux organes compétents des Communautés autonomes.

Quant à la réalisation des améliorations, on analyse de façon détaillée l'intervention de l'IRYDA dans les cas qui correspondent à deux sortes de travaux: les nécessaires et les travaux utiles ou sociaux. L'action de l'IRYDA, différente selon qu'il s'agit du propriétaire ou du fermier qui fait les travaux, a la finalité d'éviter que l'un d'eux puisse être lésé quand l'autre utilisera les facultés que la Loi accorde en cette matière.

L'intervention se rapporte à des aspects de caractère technique tels que ceux qui sont relatifs à la nécessité ou à l'utilité des travaux, modification du fermage quand les travaux sont réalisés par le propriétaire ou compensation donnée au fermier à la fin du contrat, quand il a fait les travaux.

En dernier terme, on considère la faculté spéciale attribuée à l'IRYDA de pouvoir louer des terres dans le but de les sous-louer pour contribuer à améliorer les structures agraires et on cite les normes qui doivent être prises pour l'application de la Loi, comme celles qui sont relatives à l'établissement de contrats —types de fermage, l'organisation d'un registre spécial de baux ruraux et des normes de fonctionnement des comités d'arbitrage.

En synthèse, on publie un index des articles de la Loi, où l'on prévoit les dispositions qui doivent être prises pour son application, ainsi que les compétences attribuées à l'IRYDA pour leur application.

S U M M A R Y

As an introduction to the study of the administrative actions envisaged in the Law of Rural Leases of 31 December 1981, the writer analyses the objectives pursued by this Law and the principles that inspire it. In accordance with the present agrarian legislation, the Law attempts to encourage leasing and to promote the modernisation of the agrarian structures. To do so, seeking a balance between the interests of the owner and those of the lessee, it establishes a minimum term of duration for leases and envisages the possibility that the landlord and the lessee may come to an agreement on a stabilisation of the rent. To be a lessee, a man is required by the Law to possess the status of a professional agriculturalist, and for the area that can be leased by a person it fixes a maximum limit: a person who cultivates an area equal to or greater than this limit cannot lease land. This maximum limit will be laid down for each district and for the different types of exploitation, by the Ministry of Agriculture or, when applicable, by the Autonomous Communities. The improvement of the lands leased is regulated in such a way that may be effected by the landlord or the lessee, so that the lease shall not constitute an obstacle for such improvements as are useful or social.

With regard to the norms that regulate the intervention of the Administration in connexion with the limitations on leasing land, the particulars of these limitations are considered when the lessee is an individual, a group of farmers, a public entity, or a company, and according to the different types of exploitation. Consideration is also given to the cases in which the limit fixed for leasing an

estate that constitutes a unit of exploitation is exceeded, either by increasing the size of an exploitation to which a lessee holds the title as a consequence of its integration into areas that he owns and has not so far cultivated, by putting the uncultivated areas into cultivation, or by carrying out some other type of cultivation transformation. With regard to all the above, the powers and actions corresponding to IRYDA of the competent bodies of the Autonomous Communities are detailed.

With regard to the carrying out of improvements, there is a detailed analysis of IRYDA's intervention in the cases corresponding to two types of work: those that are necessary and those that are useful or social. IRYDA's action, which differs according to whether the landlord or the lessee is carrying out the work, has the objective of preventing either of them being injured when the other makes use of the powers that the Law grants him in this matter. The intervention refers to aspects of a technical nature, such as those regarding the necessity or utility of the work, modification of the rent when the work is performed by the landlord, or compensation to the lessee at the end of the contract when it is he who has done the job.

Lastly the article considers IRYDA's special power to lease lands for the purpose of sub-leasing them to help improve the agrarian structures, and refers to the regulations that must be prescribed in the development of the Law, such as those concerning the making of contracts, type of lease, organisation of a special Register of rural leases and rules for the functioning of the arbitration boards.

As a synthesis the author includes an index of the articles of the Law in which the ordinances that must be prescribed in its development are envisaged, and also the jurisdiction attributed to IRYDA in connexion with its application.