

LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS EN LOS PAISES DE LA C.E.E.

Por

MARCELINO GAVILAN ESTELAT (*)

S U M A R I O

PRIMERA PARTE: IDEAS GENERALES. I. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN EUROPA.—II. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN FRANCIA.—III. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN ITALIA.—IV. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN ALEMANIA FEDERAL.— SEGUNDA PARTE: SINTESIS DE LA LEGISLACION. V. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN FRANCIA.—VI. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN ITALIA.—VII. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN ALEMANIA FEDERAL.—VIII. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN BELGICA, GRAN BRETAÑA, PAISES BAJOS Y DINAMARCA.

PRIMERA PARTE: IDEAS GENERALES

I. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN EUROPA

Los dos principios básicos de las codificaciones decimonónicas: el derecho absoluto de propiedad y la autonomía de la voluntad contractual van a regir durante muchos años los arrendamientos rústicos y, en general, los contratos agrarios. Sobradamente conocidas son las consecuencias y la técnica jurídica que las enmarca, perfectamente coherente con los princi-

(*) Abogado.

pios en que se basan: la regulación de los arrendamientos rústicos es muy sucinta y sus normas son dispositivas.

La propiedad liberalizada y el propietario libre no se dejarán ceñir más por posesiones de larga duración o perpetuas, ni por cánones fijos inamovibles.

Por otra parte, la configuración de las organizaciones sindicales de arrendatarios y aparceros es mucho más lenta que la de los obreros agrícolas lo que imposibilita hasta bien entrado este siglo y más tarde, limita las posibilidades de negociación colectiva.

También es conocida la evolución crítica y legislativa sobre los dos grandes pilares de los Códigos civiles: propiedad absoluta y libertad contractual, que, poco a poco en ocasiones y otras veces, a grandes pasos, va cercenando el imperio decimonónico del propietario.

Esta evolución va a afectar a la relación arrendaticia rústica ya muy avanzado el siglo, con lo que se pone de manifiesto su falta de paralelismo, en la Europa occidental, con los procesos de reforma agraria de la postguerra de 1914-18, que son anteriores a los grandes estatutos de los arrendamientos rústicos (postguerra 1939-45) y corresponden a otros puntos de vista.

Las reformas agrarias europeas de la postguerra de 1914-18 tratan, simplemente, de dar a los campesinos las tierras de extranjeros y de latifundistas completando el ciclo de la inacabada Revolución decimonónica, regulando exclusivamente las nuevas propiedades con un estatuto de limitaciones que al pasar un número de años cesa, pasando a regirse aquéllas por las normas comunes. Es decir, los grandes principios de derecho civil que permanecen latentes durante el período de las expropiaciones no compensatorias y del régimen temporal de las nuevas propiedades después, renacen con la misma fuerza.

Los estatutos de arrendamientos rústicos van a tocar a fondo, e indefinidamente, el contrato de arrendamiento rústico. La razón directa, de un fuerte contenido social, es muy clara para el Legislador: la protección del arrendatario. La Ordenanza francesa de 1945, muy expresivamente dice: "la liberación" de los arrendatarios o aparceros.

Más tarde se conceptualizará esta protección y se advertirán otros aspectos y consecuencias: la protección del trabajo, de la explotación, de la producción, que a su vez condicionarán la simple protección del arrendatario.

Los estatutos de arrendamientos rústicos, que al principio son muy escuetos (a veces comienzan por la simple suspensión de los desahucios o por el establecimiento de un plazo mínimo de duración del contrato) se van extendiendo y complicando por la aplicación de otros aspectos que exceden a la simple protección del arrendatario. Por ejemplo, la duración o sus prórrogas dependen del buen cultivo, lo que supone una protección o fomento de la producción, o bien, la obligación de indemnizar las mejoras o el reforzamiento de los poderes del arrendatario, suponen un fortalecimiento de la explotación.

Los matices y el mayor énfasis de las legislaciones en uno u otro sentido son a veces difíciles de precisar, incluso para la doctrina más extensa y sofisticada. Así en Italia, en medio de una serie de explicaciones y teorías doctrinales sutilísimas (de una gran utilidad para profundizar en la problemática de los arrendamientos), la legislación, en la realidad, es fortísimamente protectora del arrendatario cultivador directo y los demás aspectos, pese a ser tratados en la ley tienen una importancia relativa, sobre todo en relación a los arrendamientos de no cultivadores directos.

La pragmática legislación de Gran Bretaña, con precedentes muy antiguos, pone su énfasis en la producción y en el mantenimiento de la explotación creada por el arrendatario: el mantenimiento de la relación arrendaticia está determinada en función del buen cultivo del arrendatario.

La técnica jurídica, que se emplea para la introducción de los nuevos principios en la relación arrendaticia, es bastante clara y se basa en la regulación del arrendamiento a través de normas imperativas, agregando, en ocasiones, la intervención pública de la Administración.

Las normas imperativas se refieren, fundamentalmente, a las piezas básicas: *duración del contrato y renta*. Precisamente, en los puntos en que el propietario se resguardaba de todo riesgo de permanencia y de limitación de la renta en el tiempo. Por otra parte, la duración del contrato y el control de la renta suponen el medio más eficaz de protección del arrendatario y de la configuración de la explotación sin propiedad.

Una vez que el arrendatario dispone de la tierra durante un tiempo prolongado y la renta tiene una cuantía moderada, el estatuto del arrendamiento se irá completando en función de la conveniencia de la propia explotación: poderes del arrendatario-

empresario, en particular en relación a la inversión-mejoras y sistema de indemnización— y obligación, correlativa de buen cultivo que se enlazará con el problema de la duración del contrato y de las prórrogas.

El derecho de preferente adquisición, en favor del arrendatario, y las posibilidades del propietario de negarse a la continuación del arrendamiento o a sus prórrogas para cultivar directamente la tierra, corresponde a otro orden de ideas o quizá a una ideología muy concreta: el ideal del propietario-empresario. Este aspecto de la legislación arrendaticia es el único que enlaza claramente con los antiguos procesos de reforma agraria de Europa.

Quedan todavía dos aspectos de trascendencia que tienen mucha importancia en alguno de los estatutos de arrendamientos rústicos —en Italia— los arrendamientos “sociales” y la unificación de los contratos agrarios de cesión del uso de la tierra en tipos determinados.

Los arrendamientos “sociales” son “descaradamente” protectionistas y se basan en el cultivo, que con términos de la legislación de arrendamientos rústicos española, se puede denominar “directo y personal”, “a coltivatore diretto” en Italia. En estos contratos el arrendatario cultiva la tierra con el trabajo suyo y de su familia. Son arrendamientos campesinos y en la Europa de la C.E.E. se regulan en Italia y Dinamarca.

Cuanto más intenso es el régimen de protección del arrendatario, las posibles formas de eludir su estatuto pretenden salvarse a través de la prohibición de otros contratos agrarios —Italia— o su conversión en arrendamiento —Francia—.

El arrendamiento rústico, en los países de la Comunidad Económica Europea, ha cobrado un nuevo vigor desde que el segundo plan Mansholt “Agricultura ochenta”, propugnó la reforma de estructuras acogida por el Consejo de la Comunidad.

Las medidas propugnadas para favorecer a los que quieren abandonar la agricultura se condiciona a la modernización de las explotaciones por medio de su ampliación y capitalización, entendiéndose que para ello no podría cargarse ni a los empresarios que permanecen en el campo, ni a los organismos de reformas de estructuras, con los gastos de adquisición de la tierra que frenarían el aumento de la dimensión de la explotación y la necesaria, y subsiguiente inversión. Por eso, se propugna como instrumento jurídico para conseguir aumentar la dimensión de la explotación y

la seguridad en la inversión, *el contrato de arrendamiento de larga duración*, con lo que la empresa solamente soporta la renta y el empresario, al tener estabilidad, puede hacer inversiones a largo plazo.

La legislación de arrendamientos que comenzó como un medio de protección social al arrendatario, ha terminado por ser un vehículo de la modernización de la agricultura en la desarrollada Europa.

II. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN FRANCIA

Sorprende al jurista agrario español que la doctrina extranjera, para nosotros más conocida, la francesa y la italiana, no resalte, u olviden, que las instituciones básicas del arrendamiento moderno surgieron en España, en derecho positivo, diez años antes que en sus respectivos países.

El fenómeno es, en parte, explicable. La legislación francesa de arrendamientos rústicos que se aparta de las directrices del Código civil siempre es considerada como lo más notable porque se aparta del arquetipo, del Código de Napoleón: la quintaesencia jurídica de la Revolución francesa.

En el ámbito agrario la importancia, y el contrasentido, de la influencia del Código de Napoleón en otros países es quizá uno de los aspectos más destacados de la evolución jurídico-agraria y económico-social del campo.

El Código de Napoleón constituye el ordenamiento jurídico que consolida —con palabras actuales— un cambio radical económico-social conseguido por la Revolución francesa. En el ámbito agrario, la Revolución produjo una transferencia masiva de la propiedad en favor de los cultivadores. El Código de Napoleón a los que consolida en sus derechos, a través de las normas sobre la propiedad y el contrato, es a los “nuevos” propietarios.

Pero, la Revolución únicamente se dio con su plena extensión e intensidad en donde nació: en Francia. En los demás países que copiaron el Código de Napoleón no se había dado con la misma amplitud, la transferencia masiva de la propiedad rústica. De ahí, la tremenda contradicción que se produjo, en un gran número de países, cuando tiene lugar la recepción del Código de Napoleón. La concepción de la “nueva” propiedad se aplicó a un contexto

económico-social distinto: a los “antiguos” propietarios. La paradoja llega a su cima en los países iberoamericanos: no se produce ninguna transferencia de la propiedad y a todos los “viejos” propietarios se les protege como si fueran nuevos, desligándoles de las trabas que la propiedad, del antiguo régimen, tenía.

En Europa, al menos, la evolución económico-social a través del paso de los años (el Código francés, al fin y al cabo, con sus normas sucesorias, “pulverizaba” la propiedad) y por la aceleración provocada por las reformas agrarias populistas se ha venido, dentro de ciertos límites, a igualar el panorama de la estructura de la propiedad.

Los hombres de la Convención francesa, que habían provocado la transferencia masiva de la propiedad rústica, se sintieron tan satisfechos por la nueva situación que condenaron con la pena de muerte a los que propugnasen la reforma agraria. Es decir, la reforma de la reforma que ya habían hecho: la contrareforma.

Pues bien, en Francia, ciento cincuenta años después, en el año 1945, aprovechando la coyuntura de la postguerra, se hace la contrarreforma en favor de los cultivadores no propietarios: de los arrendatarios y aparceros. La propiedad absoluta y la autonomía de la voluntad en los contratos son limitados por el Estatuto de los arrendamientos rústicos.

Que ese Estatuto de 1945, contenga normas imperativas, sobre las mismas instituciones imperativas creadas por la ley española de 1935, parece que nadie lo ha tenido en cuenta, aunque alguien pudiera sospechar que alguno de los autores del Estatuto de 1945, tuvo a la vista la Ley de 1935 de Giménez Fernández. Ambas, casualmente, tratan de la forma del contrato, de su duración, de la renta, de las mejoras y del derecho de preferente adquisición.

Los autores franceses hablan del Estatuto como una creación “ex-novo” y sus apasionantes comentarios —que a todos nos han influido— pasan del Estatuto, a las antiguas “tenures”, a través del Código de Napoleón.

Todo tiene su lógica, el golpe de muerte a la propiedad rústica del Código de Napoleón solamente podía darse, en forma totalmente ortodoxa, en Francia. En el fondo, se vuelve a la protección del agricultor que es lo que pretendieron los antecesores revolucionarios de los actuales legisladores. Volviendo del revés el irónico comentario de un autor francés, que llama a los

protegidos por la moderna legislación “*beati possidentes*”, podría decirse que el Legislador francés ha reducido, en el ámbito agrario, el poder de los propietarios rústicos, “*beati possidentes*”, para exaltar a los que, en forma efectiva, cultivan la tierra: a los empresarios, a los profesionales de la agricultura, siempre que no acumulen excesivas tierras.

Lo admirable de la legislación francesa es su continua progresión y perfeccionamiento hacia una dirección unívoca: la protección de la explotación. Una vez que se advirtió que la protección social del arrendatario se podía objetivar con la protección de la explotación, no ha habido pausa hacia ese fin, desde 1945 a 1972.

Desde el punto de vista sistemático, facilita la labor de estudio la incorporación de las sucesivas leyes al Código Rural, Libro Sexto, Título Primero.

III. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN ITALIA

A un observador poco atento de la legislación y doctrina italiana sobre contratos agrarios podría parecerle que el grado de estructuración y protección en el contrato de arrendamiento y de *aparcería* hace años, que en Italia había llegado a un nivel muy alto y que, en consecuencia, el predominio de la explotación sobre la propiedad era una realidad tangible desde el año 1942 —año de la publicación del Código civil— acentuada con la legislación de la postguerra.

En realidad, hasta la década de 1960, la legislación italiana, es una expresión de buenos deseos para todo aquello que no sea el “*arrendamiento social*” (de cultivador directo) para el que utiliza el instrumento más tosco de las prórrogas legales sucesivas. Es más, hasta 1971 no se puede advertir una estructura firme para los arrendamientos rústicos en general.

El reconocimiento legal de la empresa en el Código civil italiano de 1942 —artículos— sus disposiciones sobre las mejoras —artículos 1.632, 1.633 y 1.635— y la consideración del arrendamiento rústico como un arrendamiento de un bien productivo, fueron la base para un espléndido desarrollo de una doctrina, bien preparada desde 1922, que a los agraristas de todo el mundo ha subyugado por su agudeza.

Los datos fundamentales que faltaban para crear una “*empresa durable*” —expresión de un autor francés— eran tan importan-

tes como la ausencia de plazos largos de duración del contrato y la limitación de la renta.

En el fondo surgió un equívoco. Como ha precisado la doctrina italiana, el Legislador de 1942 postulaba una función productiva apoyada en la colaboración que habría debido ser actuada a través de la contratación colectiva de las organizaciones profesionales de base corporativa. Pero, este postulado no pudo ser realizado como consecuencia de los acontecimientos políticos de la última guerra mundial (la caída del régimen político italiano que promovió el nuevo Código civil).

Respecto a la duración de los contratos estos fueron prorrogados a partir de 1944, manteniendo simplemente el "statu quo" respecto a los arrendamientos llevados a cabo por cultivadores directos, es decir por aquellos arrendatarios que trabajaban la finca con el aporte de su trabajo personal y el de su familia, en su caso, con aportación de trabajo extraño hasta un cierto límite.

También se fueron prorrogando los contratos de aparcería en los que normalmente, el aparcerero era un cultivador directo (directo y personal en la terminología de la legislación española). El propietario únicamente podía negarse a la prórroga para cultivo directo suyo o de un hijo, para hacer transformaciones y parcialmente para edificar. También se excluía la prórroga por graves incumplimientos contractuales relativos al pago de la renta y al normal y racional cultivo de la finca.

Respecto a la renta, una Ley de 1948 surgió sobre la ideal del canon equitativo sin mucho éxito.

La protección de la empresa, a la altura de los años sesenta, es realmente reducida si se compara con la legislación francesa ya muy claramente estructurada y con una marcada tendencia hacia una perfección progresiva, excepto, y dentro de los límites relativamente inseguro de las prórrogas para los contratos de cultivadores directos. La seguridad de las prórrogas de estos últimos contratos se deben a un hecho sociológico-político: ni el Gobierno, ni el Parlamento pueden volverse atrás dada la estructura de las fuerzas políticas y de poder, correlacionado con ellas, de las asociaciones de arrendatarios y aparceros.

En la década del presente se comienza a estructurar lentamente los arrendamientos rústicos y aparcerías.

La Ley n.º 567 de 12 de junio de 1962, concierta normas sobre la fijación de la renta.

La Ley n.º 756 de 15 de septiembre de 1964: establece normas sobre la aparcería, se prohíbe para el futuro la constitución de medierías, se prohíben los contratos agrarios atípicos, se prorrogan las aparcerías y los arrendamientos de cultivadores directos "hasta una nueva disposición".

La Ley n.º 605 de 22 de julio de 1966 regula brevemente los contratos de arrendamiento por cultivadores no directos, estableciendo un plazo de duración mínima y su renovación pero estas normas *no se aplican a los contratos que están en vigor*.

Las disposiciones están dispersas sin terminar de establecer un estatuto de los arrendamientos rústicos y también vienen a ser insuficientes.

La Ley n.º 11 de 22 de febrero de 1971, toca ya a fondo muchos problemas, algunos con cierta radicalidad, aún sin terminar de establecer un estatuto general: la renta y la duración del contrato son los objetivos fundamentales y quizá ya, ahora, se pueda empezar a predicar, con pleno fundamento legal, el predominio de la empresa sobre la propiedad.

En todo este período no han faltado ni los acuerdos entre las asociaciones profesionales, ni las disposiciones de carácter regional que complican sin duda el panorama.

Este estudio se concretará a las disposiciones de carácter general que se refieren a los temas que previamente se han señalado como característicos de los arrendamientos rústicos.

IV. EVOLUCION DE LA LEGISLACION EN ALEMANIA FEDERAL

La legislación de arrendamientos rústicos de Alemania (República Federal) viene a ser el contrapunto de las legislaciones francesas e italiana.

El Legislador de Francia e Italia parte de una normatividad imperativa que, sobre todo en el caso francés, llega a constituir un estatuto completo del arrendamiento rústico. De hecho, el contrato supone la adhesión a un estatuto imperativo que rige las relaciones entre las partes. Más detallada y formalista la legislación francesa prevé un contrato-tipo en defecto de pacto pero, en estricto, el estatuto establece una tipificación legal del contrato.

En principio, parece de menos interés el examen de la legislación alemana, por estar inspirada en la libertad de pacto, en

la autonomía de la voluntad. Ahora bien, este principio no es ni mucho menos absoluto ya que existen ciertas normas que suponen limitaciones importantes a la libre convención de los interesados.

No es posible, ni es el objeto de este estudio, adentrarse en las situaciones de hecho que constituyen el presupuesto de la legislación. La Ley es una respuesta a una situación económico-social, predeterminada por una ideología y una situación política.

No obstante, se pueden señalar ciertos puntos de referencia. En Alemania, en la realidad social ha sido frecuente el arrendamiento rústico de plazos largos. La economía se ha regido por principios liberales. Ha habido un grupo numeroso de refugiados frente a los que se ha pensado que podrían instalarse dentro de un mercado amplio de tierras y créditos. La población activa en la agricultura es porcentualmente, con respecto a otros sectores económicos, muy baja. Todos estos datos son parte del conjunto de causas determinantes de la legislación de arrendamientos rústicos alemana.

Lo llamativo de esta legislación es que parte de unas disposiciones más limitativas de la autonomía de la voluntad a otras menos restrictivas. Esta evolución no ha sido la característica de la legislación europea que, en general, ha ido restringiendo el campo de la libertad de pacto.

Ahora bien, junto a esta aparente liberalización del cuadro normativo del contrato agrario existe un contrapeso muy característico: el arbitrio judicial en lo relativo a la duración de los contratos y la posibilidad de revisar la renta.

El sistema alemán, desde luego más liberal que el francés o el italiano, a través de la intervención judicial que podríamos llamar de equidad supone una limitación de hecho a la libertad de pacto. Pero esta equidad, que se presupone en el arbitrio judicial, está dada no sólo en interés del arrendatario sino en interés de la explotación objetivada. También puede intervenir la administración en ciertos casos.

Por otra parte, ni siquiera en el Código civil alemán, faltan normas imperativas y por descontado que se contienen en la Ley especial.

La Ley de arrendamientos rústicos de 5 de junio de 1952 y en trance de modificación por un proyecto de ley, actualmente en discusión, se aparta de una dirección protectora del arrendatario que se inicia en 1920 y que se va acentuando en 1933 y 1940 y en

donde se llega a una fuerte intervención administrativa, Ley de 20 de febrero de 1947, que requería una autorización de la Administración tanto para la enajenación de fincas rústicas como para su arrendamiento.

No obstante, la nueva Ley de 1952 —ya antigua— al prescindir de la autorización previa, establece un sistema de control administrativo.

De ahí que la Ley de 1952, como antes se indicaba, prefiere más que un rígido estatuto imperativo una intervención judicial y administrativa en la vida de la relación arrendataria.

Quizá, en Alemania, exista una confianza social en el funcionario administrativo y judicial mayor que en los países latinos, con una cierta semejanza con la postura de Inglaterra que prefiere el arbitrio judicial a la disposición coercitiva.

Este es un problema que escapa a toda observación superficial y que corresponde a la profunda idiosincrasia de la sociedad sobre la que se asienta el Estado.

SEGUNDA PARTE: SINTESIS DE LA LEGISLACION

V. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN FRANCIA

FORMA

En la legislación francesa se establece la *forma escrita* obligatoria para el contrato que *no afecta a su validez*.

En cada departamento, el prefecto sanciona un *contrato-tipo* que formula la Comisión consultora de arrendamientos rústicos y rige en defecto de contrato escrito.

DURACION DEL CONTRATO. PRORROGA. EXTINCION

La *duración mínima* del contrato es de *nueve años*. Se establece un sistema de *prórroga indefinida* por renovaciones sucesivas de nueve años.

El arrendador puede *oponerse a la prórroga* por causas tasadas: falta de condiciones requeridas en el arrendatario, por motivos graves y legítimos y por el ejercicio, por el arrendador, del derecho

de recuperación para la explotación efectiva de la finca arrendada para sí o para sus hijos o descendientes, o bien para construir.

Tanto el arrendatario que renueva el contrato, como el arrendador que recupera la finca, deben *explotar efectivamente la finca*.

La explotación, para que sea efectiva, no debe limitarse a la dirección y vigilancia de la explotación sino que el titular *debe participar en el lugar de los trabajos en forma efectiva y permanente, según los usos de la región y en función de la importancia de la explotación*. También debe habitar en la finca o en sus proximidades.

La explotación efectiva es la expresión de una exigencia de la profesionalidad y del agricultor, difícilmente compatible con el ejercicio de otra profesión.

Las causas de extinción no se enumeran taxativamente. La rescisión o extinción anticipada del contrato sólo puede darse en los casos previstos en la ley, entre los que destacan: la urbanización, las faltas graves del arrendatario, la falta de pago reiterada, el subarriendo.

Ahora bien, *la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario solamente tiene lugar cuando existe una mala explotación, dentro de lo que puede comprenderse la no aplicación de medidas de mejora.*

RENTA

Teniendo en cuenta, al menos cuatro productos, a nivel provincial (Prefecto, previa consulta con la Comisión de arrendamientos) se establecen los límites máximos y mínimos de la renta.

Los contratantes establecen la renta dentro de los límites fijados, señalándola en especie y pudiéndola pagar en especie, en dinero o en ambas cosas a la vez.

Existe un sistema de revisión y cabe un aumento de la renta por inversiones.

PODERES DEL ARRENDATARIO Y MEJORAS

Se puede distinguir entre lo que puede hacer el arrendatario en la explotación, incluyendo la realización de mejoras y requisitos legales para que las mejoras sean indemnizables.

Las facultades o poderes del arrendatario sobre la explotación son amplísimos, si bien delimitados negativamente: *el arrendatario puede hacer en la finca todo aquello que no comprometa la buena explotación*. Además, expresamente la ley, prevé que el arrendatario puede hacer cambio o arrendamientos de parcelas para mejorar la explotación, con consentimiento del propietario o autorización del tribunal.

A efectos de indemnización, *las mejoras que puede realizar el arrendatario*, se podrían agrupar:

- A. Las que se pueden hacer sin autorización; las culturales y las raíces o territoriales que tienen como finalidad agrupar parcelas.
- B. Las mejoras que están incluidas en un catálogo por la Autoridad Provincial dentro de los límites de la Ley.
- C. Mejoras del "habitat" rural incluidas en una ley especial.
- D. Todas las demás mejoras (cambios de cultivo, transformaciones, plantaciones), necesitan consentimiento del propietario o autorización del Tribunal.

La indemnización se fija teniendo en cuenta *el valor de los gastos causados reajustados*, con un sistema de amortización por el paso del tiempo y teniendo en cuenta la naturaleza de la mejora.

DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICION

Se establece el derecho de preferente adquisición en caso de enajenación a título oneroso en favor del arrendatario y de sus hijos.

Es característico que se exija al arrendatario *haber ejercido la profesión agrícola durante cinco años* y que se explote en el "sitio", lo que se ha considerado como equivalente a explotación efectiva.

El arrendatario puede cuestionar el precio y las condiciones del contrato, en cuyo caso interviene el Tribunal. Una vez conocida la resolución del Tribunal, cualquiera de las partes puede renunciar a la venta o a la compra.

Si no se han cumplido los requisitos de notificación previa de la venta al arrendatario o se ha vendido con fraude, se puede anular la venta hecha a un tercero.

Cabe que el propietario venda en subasta voluntaria citando al arrendatario, el que, en el plazo de cinco días después del remate, se

puede sustituir en el lugar del adjudicatario. Los propietarios suelen emplear este sistema.

TRANSMISION DE LA FINCA ARRENDADA Y DEL ARRIENDO

Si se transmite la finca el arriendo continúa sin perjuicio del derecho de preferente adquisición.

El arriendo no se puede ceder excepto en los siguientes casos:

- 1.º En favor de los hijos o nietos del arrendatario con consentimiento del arrendador o autorización del Tribunal.
- 2.º Aportación a una agrupación agrícola de fincas.
- 3.º Aportación a una agrupación de explotación en común.
- 4.º Aportación a una cooperativa de cultivo.

APARCERIA

La protección del aparcerero y de su explotación es igual que la del arrendatario.

La participación del concedente no puede ser superior a un tercio de la producción.

En la aparcería francesa la dirección de la explotación es del aparcerero por lo que puede considerarse como una aparcería independiente (de este tipo de distinción se trata a propósito de la legislación italiana).

Establece el Código rural los casos en los que el aparcerero y el concedente pueden pedir su conversión en arrendamiento rústico. Una de las causas es de una gran amplitud, "cuando una constante colaboración personal entre las partes no puede ser asegurada".

TIPOS DE ARRENDAMIENTOS

No se distingue entre arrendamiento de aprovechamiento agrícola y ganadero.

Arrendamientos de pequeñas parcelas

La Autoridad provincial previa opinión de la Comisión consultora de arrendamientos rústicos puede establecer los límites de la superficie de las parcelas por bajo de los cuales no se aplican

determinadas normas de los arrendamientos (forma, duración, límites de rentas). Este límite no rige para las parcelas que sean elementos de una explotación.

Arrendamientos a largo plazo: de 18 años o más

Los arrendamientos a largo plazo, están sujetos a las normas generales con algunas modalidades.

En los arrendamientos ordinarios el arrendador ha podido pactar el derecho de recuperación trienal, en favor de él o de sus hijos para explotación efectiva; en estos arrendamientos está prohibido.

El arrendamiento a largo plazo tiene las mismas prórrogas que el ordinario (renovaciones sucesivas de nueve años) pero si, el arrendatario llega a los 65 años, existe un sistema más ágil para hacer cesar el arriendo. También puede pactarse en el arrendamiento a largo plazo, de 25 o más años que pasado el plazo, se prorroga por tácita reconducción por años pudiendo en cada año denunciar el contrato, lo que producirá efectos cuatro años más tarde.

También se establecen algunas normas especiales, de poca importancia, sobre renta y mejoras.

VI. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN ITALIA

FORMA

El principio de forma escrita para los arrendamientos de más de nueve años, establecido por el Código civil, prácticamente ha desaparecido, tanto para los arrendamientos de cultivadores directos, como para los no directos.

DURACION DEL CONTRATO. PRORROGA. EXTINCION

Es necesario distinguir, a estos efectos, los arrendamientos en los que el arrendatario no es cultivador directo y los arrendamientos en los que el arrendatario es cultivador directo.

A. *Arrendamientos en los que el arrendatario no es cultivador directo.*

La *duración* mínima del contrato es de *quince años*. Si ninguna de las partes avisa a la otra al término del contrato se *renueva por otros quince años* (viene a ser una tácita reconducción por un período igual que el contractual).

En el caso de que no se renueve el contrato se *prorroga de pleno derecho por tres años*, salvo opinión fundada en el deseo del arrendador de asumir por sí mismo la explotación o si se desea arrendar a cultivadores directos.

Con independencia de la renovación a la prórroga de pleno derecho, se *prorroga el contrato por mejoras por doce años*. No existen normas especiales sobre extinción, excepto alguna de rescisión anticipada, basada en la mala explotación.

B. *Arrendamientos de cultivadores directos.*

No existe un plazo de duración mínimo, pero, se *prorrogan indefinidamente*, “hasta que se dicten nuevas disposiciones”, se llega a este sistema después de una serie de leyes de prórroga anual.

La prórroga legal indefinida afecta a los contratos anteriores o posteriores a las leyes de prórroga, por tanto un contrato celebrado en el día de hoy se prórroga sin límite. Las causas de oposición a la prórroga (identificadas con las de rescisión anticipada) son tasadas, entre las que destaca, el grave incumplimiento del contrato y la declaración del arrendador, que sea o haya sido cultivador directo, que quiere cultivar la finca y que la capacidad de trabajo de su familia sea proporcionada a las necesidades de la explotación.

En todo caso, se da *la prórroga por mejoras por doce años*. *El concepto legal de cultivador directo*, actualmente en vigor, se estableció, respecto al arrendatario en el año 1949 y es el que “*cultiva la finca rústica con el trabajo propio y de la familia, siempre que tal fuerza de trabajo constituya al menos un tercio de aquella precisada por las normales necesidades del fundo*”.

No existe ninguna limitación *por razón de la superficie que explota, ni el empleo de mano de obra ajena está condicionado a épocas determinadas*, hasta que la familia cubra el 33 por ciento de las necesidades de trabajo. De ahí, que el

arrendamiento "social" protege explotaciones inferiores a las familiares.

RENTA

La esencia del nuevo sistema de fijación de la renta está en que se establecen administrativamente los límites máximos y mínimos de las rentas en dinero en función de los datos catastrales y que en los contratos se debe fijar la renta en dinero y pagarla en la misma forma.

Las comisiones técnicas provinciales deben fijar los límites entre un mínimo de *doce veces* y un máximo de *cuarenta y cinco veces*, tomando como base las rentas de los bienes raíces, de carácter fiscal, establecidas en 1939.

Ha habido problemas de constitucionalidad por este sistema, estableciéndose en un Decreto-Ley los coeficientes multiplicadores mínimo y máximo en 20 y 55 veces respectivamente. Está pendiente de aprobación un proyecto de ley para salvar la constitucionalidad del sistema.

PODERES DEL ARRENDATARIO Y MEJORAS

Los poderes del arrendatario —señalados con este nombre por la Ley n.º 11 de 1971— son amplios: puede tomar todas las iniciativas de organización y de gestión requeridas para el racional cultivo del fundo, y también, aquellas iniciativas relacionadas con las directivas de programación económica establecida por las autoridades competentes; pudiendo, el arrendatario, participar en organismos asociativos tanto para llevanza del cultivo, la transformación y la comercialización y el mejoramiento de los terrenos, como para la transformación y la comercialización de los productos agrarios.

De esta forma parece configurarse la titularidad exclusiva del arrendatario sobre la explotación arrendada.

En lo relativo a las *mejoras* y su indemnización se puede distinguir:

A. *Arrendamientos de cultivadores no directos.*

Ambas partes pueden realizar mejoras. Para que sean indemnizables deben ser consentidas por la otra parte o, en su defecto, autorizadas por la Inspección provincial de agricultura.

B. *Arrendamientos de cultivadores directos.*

Si las quiere realizar el arrendatario, se agiliza el procedimiento. Tratándose de mejoras realizadas por el arrendatario con su trabajo y el de su familia, no necesitan ninguna autorización previa. Respecto a las demás mejoras, el arrendatario debe comunicar su situación de realizarlas al arrendador, éste puede oponerse ante la Inspección provincial de agricultura que debe resolver en el plazo de 60 días, si no contesta se entiende que las consiente tácitamente.

C. *Consecuencias jurídicas.*

Si las mejoras las realiza el arrendador puede pedir el aumento del canon arrendaticio.

Si las mejoras las realiza el arrendatario dan lugar:

- A las indemnizaciones correspondientes *al aumento del valor* del fundo subsistente al fin del arrendamiento.
- A la prórroga del contrato por doce años.
- A la facultad del arrendatario de ceder el contrato a uno o más componentes de su familia, siempre que se continúe la directa llevanza o cultivo del fundo.

DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICION

Este derecho no se recoge en la ley de arrendamientos sino en el marco de fomento y protección a la propiedad de los cultivadores.

Se concede, en el caso de transmisiones en título oneroso de la finca, en favor del arrendatario o aparcerero que sea cultivador directo.

Es necesario una oferta previa al arrendatario por el propietario que quiere vender. Si no se hace la oferta o se vende a precio superior al señalado, el arrendatario puede retraer la finca.

En relación a la legislación francesa se observa:

- En Italia y en Francia se otorga en favor de arrendatarios y aparceros.
- En Italia se da sólo en favor del cultivador directo, en Francia en favor del arrendatario en general.
- El incumplimiento por el propietario de las normas previstas, cuando vende la finca a un tercero, en Italia da lugar al retracto, en Francia a la nulidad.
- El arrendatario, en Italia, no puede discutir el precio.

En Italia se establece una norma especial para el caso de que el

componente de la familia cultivadora abandone la llevanza del fundo en común. Si el que ha abandonado no vende su cuota a los que siguen cultivando, éstos tienen derecho a adquirir la cuota del ausente.

TRANSMISION DE LA FINCA ARRENDADA Y DEL ARRIENDO

La transmisión de la finca arrendada no afecta al arrendamiento. Por otra parte se produce el subarriendo y la cesión, con las siguientes excepciones:

- La cesión en favor de un familiar si el arrendatario ha realizado mejoras indemnizables.
- La subconcesión de terrenos por los socios que formen parte de cooperativas que se proponen, la llevanza y cultivo de los terrenos arrendados.

APARCERIA

En Italia la aparcería tiene dos formas: la mediería y el colonato parciario. La mediería está prohibida para el futuro, el colonato parciario no. *Por tanto es inexacta la afirmación de que la aparcería está prohibida en Italia*, está prohibido un tipo de aparcería.

Además, la aparcería italiana tiene características diferenciales respecto a la francesa.

Se podría distinguir la aparcería independiente y la aparcería dependiente. En la primera, el aparcerero es el empresario que dirige la explotación y actúa con autonomía, dando una parte de los fondos al concedente de la tierra. En la segunda, es el concedente el empresario que dirige la explotación y el aparcerero aporta el trabajo y colabora con aquel.

La aparcería francesa típica es la aparcería independiente, igual que en España —“bail a metayage”, “arrendamiento por aparcería”— y su paralelo en Italia es el arrendamiento parciario, en la práctica desaparecido por la obligatoriedad de determinar y pagar la renta en dinero.

La aparcería típica italiana es la dependiente con sus dos formas, la mediería prohibida para el futuro, en 1964, y el colonato parciario, subsistente.

Las diferencias entre ambos tipos está, fundamentalmente, en que la mediería, tenía una serie de elementos orgánicos que no

tiene el colonato parciario: mediería real sobre una granja o hacienda organizada, el aparcerero interviene como jefe y representante de la familia cultivadora y tiene la obligación de habitar la casa. También se diferenciaban antes en que, en la mediería, se dividían los productos por mitad —hoy el mediero tiene el 58%— y en el colonato parciario, el aparcerero tenía el 60%.

Los elementos orgánicos de la mediería son, sin duda, los que han provocado su prohibición.

La mediería y el colonato parciario de cultivadores directos se prorrogan, como el arrendamiento, indefinidamente.

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Respecto a Italia sería más preciso hablar de tipos de contratos agrarios.

No se distinguen los arrendamientos de aprovechamiento agrícola y ganadero, en su forma de protección.

Contratos agrarios típicos y atípicos

A partir del año 1964, no se pueden celebrar en Italia contratos agrarios de concesión de predios rústicos que no correspondan a alguno de los tipos de contratos regulados por las leyes. Se prohíbe, por tanto, la estipulación de contratos atípicos. Si se llegasen a celebrar, conforme a la Ley de 1964, si el contrato contiene elementos comunes a uno o más tipos de contratos, se aplicarán exclusivamente, las disposiciones que regulan el contrato típico o el tipo de contrato predominante. La Ley no tenía preferencia por un contrato típico; hoy, con la Ley de 1971, hay una preferencia hacia el arrendamiento.

Los tipos de contratos agrarios en Italia son tres:

- 1.º El arrendamiento con renta fija determinada y satisfecha en dinero.
- 2.º El colonato parciario.
- 3.º La enfiteusis.

Arrendamientos de no cultivadores directos y de cultivadores directos

Esta distinción, que ha sido fundamental en la legislación italiana, tiene, en la actualidad, menos importancia, al otorgar

cada vez más estabilidad al arrendatario no cultivador directo: 6 años de duración mínima en 1966, 15 años de duración mínima en 1971, siempre con sus correspondientes prórrogas.

En la Memoria, se distinguen teóricamente, tres tipos de explotación y de empresarios, al estudiar las legislaciones francesa e italiana con el fin de compararlas entre sí, a la vez que se pueden relacionar con la española y que parece indicado sintetizarlas aquí:

- A. Explotación directa (o cultivo directo, y desde el punto de vista de su titular, empresario directo).
Se puede caracterizar como aquella en la que el empresario cultiva la tierra por su cuenta y riesgo, pudiendo o no dirigirla y vigilarla. Todavía podría distinguirse, entre:
 - a. La explotación directa, en la que el empresario dirige por sí mismo la explotación: *el cultivador no directo italiano*.
 - b. La explotación directa, en la que el empresario no necesita la explotación: *cultivador directo español*, al que le basta cultivar por su cuenta y riesgo, con un administrador por ejemplo.
- B. Explotación efectiva (o cultivo efectivo, y desde el punto de vista de su titular, empresario efectivo).
Se puede caracterizar como aquella en la que el empresario, no solamente cultiva la tierra por su cuenta y riesgo, y la dirige y vigila, sino que trabaja en forma efectiva y permanente, con habitualidad que implica que este trabajo constituye su actividad básica.
Esta es la *explotación efectiva de la legislación francesa, que implica profesionalidad* (en ocasiones, se refiere al Código rural a ella llamándola también, directa; personal).
- C. Explotación personal (o cultivo personal, y desde el punto de vista de su titular, empresario personal).
Se puede caracterizar como aquella en la que el empresario no solamente cultiva la tierra por su cuenta y riesgo, la dirige, vigila y trabaja efectivamente en ella, sino que además el trabajo que aporta es el personal suyo y el de su familia, con una limitada ayuda ajena.
Este es el tipo de explotación del *cultivador directo italiano y del cultivador directo y personal español*.
Pero entre ambos tipos hay grandes diferencias:

- *El cultivador directo italiano le basta con aportar el trabajo propio y de su familia de forma que cubra un 33% de las necesidades de la explotación y sin limitación de la superficie que puede explotar o de la importancia económica de la explotación.*
- *El cultivador directo y personal español necesita aportar el trabajo propio y de la familia hasta un 75% de las necesidades de la explotación, el trabajo ajeno sólo puede utilizarse circunstancialmente por las exigencias estacionales del cultivo.*

Además el arrendatario cultivador directo y personal para estar sujeto a las normas del arrendamiento protegido no puede cultivar fincas cuya renta global exceda de 40 quintales métricos de trigo.

El cultivador directo italiano, está más cerca del cultivo efectivo francés y puede dar lugar a explotaciones medias, mientras que el cultivador directo y personal español es un cultivador "personalísimo" que, normalmente, se moverá en los límites de una explotación no viable.

Arrendamientos a largo plazo

La Ley no se refiere a ellos pero, el arrendamiento de los no cultivadores directos, tiene una duración mínima de quince años (y tres de prórroga de pleno derecho) que supone un arrendamiento a largo plazo.

VII. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN ALEMANIA FEDERAL

FORMA

Los contratos de arrendamiento superiores a un año *deben constar por escrito*. Si no constan por escrito *son válidos* y se entienden celebrados por tiempo indeterminado.

En la legislación anterior a 1952, los contratos debían sujetarse a unas "condiciones generales" y necesitaban autorización previa. *En la actualidad es obligatorio declarar el contrato a la Autoridad competente de agricultura*; la obligación corresponde al arrendatario.

dor, con algunas excepciones, entre las que se puede señalar los arrendamientos entre parientes.

La Administración puede oponerse al contrato, en relación a los extremos más importantes del mismo, con lo que es posible evitar condiciones perjudiciales para el arrendatario, la división de explotaciones y la acumulación de las mismas.

En la realidad esta intervención no se realiza y se quiere prescindir de ella, en la nueva regulación del arrendamiento que se proyecta.

El contrato es eficaz aunque no se declare pero, si hay una oposición de la Administración, los contratantes están obligados a rescindirlo o a modificarlo.

DURACION DEL CONTRATO. PRORROGA. EXTINCION

No se establece, en la legislación alemana, una duración mínima del contrato.

Se podría concretar que el contrato dura: *el tiempo pactado si es de larga duración y el tiempo pactado, sujeto a una prórroga judicial en equidad, si no es de larga duración.*

Se consideran como contratos de larga duración los siguientes:

- A. Los de duración igual o superior a 18 años, cuando se trate de:
 - a. Arrendamientos de explotación agrícola.
 - b. Arrendamientos de tierras complementarias, cuyo resultado sea constituir una explotación agrícola (este es el fundamento de los arrendamientos complementarios o "Zupacht").
 - c. Arrendamientos de tierras cuyo cultivo inicie el arrendatario.

- B. Los de duración igual o superior a 9 años, cuando se trate de:
 - Otros casos de arrendamiento de terrenos aislados.

Los Estados federales pueden establecer otros plazos para los arrendamientos de larga duración.

Prórroga judicial

Los arrendamientos ordinarios, los que no son de larga duración, *pueden prorrogarse por los Tribunales.* Estos gozan de un

amplísimo arbitrio pero de la ley se desprende que no se trata de prórrogas sucesivas, sino de la fijación de otro término para el contrato o señalar una prórroga “por un período adecuado”.

No se establece que tengan características especiales en cuanto a la extinción del contrato, pero, existe un *control judicial para los casos de rescisión anticipada*, en que de nuevo, el Tribunal interviene “para decidir la admisibilidad o validez de la resolución”, con un amplísimo arbitrio, por lo que puede decirse que se les encomienda una función de equidad.

RENTA

La renta es libremente pactada y pagada en dinero o en productos pero, si se señala en productos, sólo estará permitido a condición de que la cantidad de productos convenida pueda obtenerse del terreno arrendado.

No obstante la libertad de pacto está sujeto a:

A. La oposición de la Autoridad agraria competente, ante la que se declara el arrendamiento, en la forma que se indicó antes.

B. La revisión judicial.

Trancurridos dos años de vigencia del contrato puede pedirse la revisión de la renta, si sobrevinieren cambios considerables en las circunstancias que determinaron la fijación de las estipulaciones y si, como consecuencia de ello, y teniendo en cuenta igualmente la duración del contrato, existiere desproporción entre las obligaciones recíprocas de los contratantes.

En este caso el Tribunal tiene menos arbitrio; realmente, es una aplicación legal de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

La revisión del contrato tiene un carácter general para todas las estipulaciones del contrato, excepto la relativa a la duración que se rige por las normas anteriormente indicadas.

PODERES DEL ARRENDATARIO Y MEJORAS

La legislación especial de arrendamientos rústicos alemana no se refiere, directa o indirectamente, a los poderes del arrendatario y a las mejoras.

Hay que tener en cuenta que las disposiciones de arrendamientos rústicos que se refieren a los poderes del arrendatario —Italia y

Bélgica— y aquellos que limitan y tasan las causas de rescisión anticipada del contrato —Francia— al tener un carácter imperativo, impiden que en el contrato se establezcan pactos que limiten los poderes del arrendatario.

En Alemania, si no se ha pactado nada, regirá una norma muy general de carácter delimitada negativamente: que el arrendatario no puede emprender, sin el permiso del arrendador, modificaciones en el destino económico de la finca, las cuales influyan en la forma de explotación incluso después de vencido, el tiempo del arrendamiento.

Las mejoras tampoco son tratadas en la legislación especial, por ello hay que acudir a las disposiciones generales sobre mejoras y a los del enriquecimiento injusto.

DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICION

No se establecen en Alemania disposiciones sobre el derecho de preferente adquisición, ni está prevista su introducción con motivo de un posible cambio de legislación.

TRANSMISION DE LA FINCA ARRENDADA Y DEL ARRIENDO

La transmisión de la finca no afecta al arrendamiento, quedando subrogado el adquirente en la posición del arrendador.

El arrendatario no está autorizado, sin el permiso del arrendador, a ceder el uso de la finca a un tercero ni a subarrendarla.

La prohibición es más terminante en las leyes francesa e italiana pero, por el contrario, no prevé excepciones que permitan la cesión de la finca a los hijos o a una agrupación de agricultores.

Los herederos del arrendatario pueden continuar en el disfrute de la finca.

APARCERIA

La legislación especial alemana no se refiere a la aparcería y, en la realidad social, no suelen celebrar contratos de este tipo.

Ahora bien, en el caso de que la renta se fije en una cuota de los frutos, en derecho alemán se está ante un arrendamiento parciario —aparcería independiente— que se regirá por las normas de los arrendamientos.

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

No distingue la legislación alemana entre los arrendamientos de aprovechamiento agrícola y ganadero.

Ha quedado especificado en la duración del contrato, el arrendamiento a largo plazo que depende de la voluntad de los contratantes y que, negativamente, se caracteriza por no estar sujeto a la prórroga judicial.

En el Código civil se prevé, *el arrendamiento con inventario*, distinguiéndose dos tipos:

A. *Con asunción del valor en tasación.*

La propiedad de los bienes inventariados al iniciarse el arriendo y de los que se vayan incluyendo en el inventario pertenecen al arrendador.

La disposición de los bienes particulares del inventario pertenece al arrendatario "siempre que esté dentro de uno de los límites de una ordenada economía". El riesgo de perecimientos está a cargo del arrendatario.

El término del contrato el arrendatario debe entregar al arrendador *todo el inventario* (los bienes recibidos y los adquiridos durante el contrato). El inventario se evalúa y si es mayor su valor al que tenía en el momento de concluir el contrato el arrendador satisface la diferencia al arrendatario. Si el valor es menor el arrendatario debe pagar la diferencia al arrendador.

B. *Sin asunción del riesgo.*

La propiedad del inventario pertenece al arrendador que debe renovar los bienes que se vayan perdiendo.

La conservación le corresponde al arrendatario pero no asume los riesgos del perecimiento de los bienes particulares y *no tiene la disposición sobre ellos*.

El arrendatario devuelve el inventario al arrendador al término del contrato sin tener que realizar compensaciones.

VIII. SINTESIS DE LA LEGISLACION EN BELGICA, GRAN BRETAÑA, PAISES BAJOS Y DINAMARCA

FORMA

La *forma escrita* para el contrato se exige en Bélgica, Gran

Bretaña, Países Bajos y Dinamarca pero, *no es un requisito para su validez.*

En los Países Bajos, *el contrato debe ser aprobado por la Cámara Agraria*, la que puede imponer modificaciones.

DURACION DEL CONTRATO Y PRORROGA

En los cuatro países se establecen plazos de *duración mínima del contrato.*

En Bélgica: *nueve años.*

En Gran Bretaña: *un año.*

En Países Bajos: *doce años* respecto a las explotaciones y *seis años* respecto a las parcelas aisladas.

En Dinamarca: *ocho años.*

En los cuatro países, anteriormente citados, los contratos se prorrogan indefinidamente de pleno derecho. En Bélgica, Gran Bretaña y Dinamarca por un período igual al mínimo; en los Países Bajos, por períodos de seis años.

En todas las legislaciones se prevé la posibilidad de que el arrendador se oponga a la prórroga por motivos justificados.

Los sistemas son distintos: En Bélgica, por causas tasadas establecidas en la Ley. En Gran Bretaña se establecen causas de oposición pero, el Tribunal, tiene un amplísimo arbitrio para actuar en equidad. En los Países Bajos y Dinamarca no se establecen causas determinadas y el Tribunal, en el primer caso, y la Comisión de pequeñas fincas, en el segundo caso, actúan también con un amplio arbitrio basado en la equidad.

De los cuatro países se podrían resaltar, en cuanto a la oposición a la prórroga, dos: Bélgica y Gran Bretaña.

A. Bélgica.

Las causas tasadas, de oposición a la prórroga se pueden sintetizar, destacando las más importantes:

1. La explotación efectiva por parte del arrendador y su familia.
2. La reestructuración de la explotación. Esta causa es extraordinariamente interesante y se desdobra en las siguientes:
 - La intención del arrendador de juntar la o las parcelas arrendadas siempre que no atente, a la viabilidad de la explotación del arrendatario ocupante.

- El cambio de parcelas arrendadas a diversos arrendatarios por un mismo arrendador, con el objeto de constituir explotaciones concentradas.
 - La división de la explotación en dos o varias explotaciones nuevas, sea por razones económicas serias, sea por motivos de orden social o familiar, a condición de que no atente a la viabilidad de la explotación del arrendatario ocupante.
3. Mal cultivo, hechos que atentan la confianza de las partes.
 4. La afectación de parcelas por la Administración pública para fines de interés general, su afectación para edificaciones o destino industrial, la afectación para fines familiares de una superficie que no exceda de veinte áreas.
- Estando en la segunda prórroga —después de 18 años— el arrendador puede desahuciar para explotar efectivamente la tierra.

B. Gran Bretaña.

La prórroga del contrato de arrendamiento en Gran Bretaña es de año por año. En principio, este sistema, podría parecer poco estable para el arrendatario. No obstante, la estabilidad del contrato es muy firme.

La legislación inglesa es muy casuística, a la vez que establece criterios muy generales. En ninguna legislación continental se llegaría a precisar, como obligación del arrendatario: “que el pasto haya sido debidamente segado y aprovechado como alimento del ganado”. O una, tan general e incisiva, como: “que el ocupante obtenga un nivel razonable de producción en lo que se refiere a la naturaleza del producto y la cantidad y calidad del mismo”.

Cocretamente las causas de oposición a la prórroga entre las que no se encuentra ninguna que complazca el deseo de propietario de cultivar él o sus familiares, incluyen casos tan precisos como la falta de pago de la renta, y la insolvencia del arrendatario, y otros, tan generales, como el interés de la buena marcha de la explotación o de una administración saneada, para terminar entregando la decisión al Tribunal: éste: “denegará la autorización para que se efectúe la desocupación de la finca, en todos aquellos casos en que, a su juicio *si se tratara de un arrendador justo y razonable, éste no persistiría en su intento*”.

En síntesis, después de establecer unas causas precisas de oposición a la prórroga, se termina en dejar la decisión al arbitrio

del Tribunal, con esa sorprendente traslación: si el arrendador fuese justo y razonable no persistiría en su intento. Los Tribunales suelen opinar, con gran frecuencia, que el arrendador no persistiría en su intento si fuese justo y razonable y rechazan la notificación de desahucio.

En todos los países, el que quiere oponerse a la prórroga tiene que avisar con un plazo de antelación largo; en ocasiones depende de la causa de oposición —Bélgica—.

III. RENTA

A: *Determinación y pago*

En Bélgica, Holanda y Dinamarca la renta se determina y paga en dinero.

En Gran Bretaña, no existe, restricción para la determinación y pago de la renta pero, se suele determinar y pagar en dinero.

B. *Cuantía de la renta*

En Bélgica y Países Bajos, la cuantía de la renta se fija por un organismo oficial —Comisiones provinciales y Cámaras agrarias respectivamente— sujetándose a unas directrices legales estrictas. En Bélgica por medio de un coeficiente en relación a la renta cultural. En Países Bajos se tiene que tener en cuenta un cuadro fijado por un Decreto que determina los máximos según la zona y tipo de tierras.

En Dinamarca, la renta se fija directamente por la ley: como máximo el cuatro por ciento de la estimación fiscal de la finca.

En Gran Bretaña: la renta se fija libremente al comienzo del contrato.

C. *Revisión*

En Bélgica, Países Bajos y Dinamarca se puede pedir la revisión de la renta, siempre dentro de los límites máximos.

En Gran Bretaña, también se puede pedir la revisión, teniendo en cuenta que la cuantía de la renta, conforme a la ley, debe ser la que “sería razonable esperar que fuese exigida, *en régimen de libre concurrencia, por un arrendador de buena voluntad*”.

IV. MEJORAS

En los cuatro países el arrendatario tiene una amplísima posibilidad de introducir mejoras que más tarde, al terminar el arriendo, sean indemnizables.

En Bélgica, el arrendatario puede realizar toda clase de mejoras indemnizables menos las plantaciones. Si las mejoras se han introducido sin autorización del propietario o, en su defecto, del juez, la cuantía de la indemnización tiene un límite.

En Dinamarca son indemnizables, sin necesidad de autorización todas las mejoras que se detallan con gran amplitud, excepto las construcciones.

En Gran Bretaña se establece una lista de mejoras, para que sean indemnizables requieren, como regla general, el consentimiento del propietario y, en su defecto, del Tribunal. También es indemnizable la revalorización de la finca a consecuencia del empleo de un sistema de cultivo más ventajoso que el especificado en el contrato.

Este último es un caso de indemnización de mejoras culturales, cuando lo normal es que sólo se indemnicen las mejoras territoriales.

En los Países Bajos, se distingue entre las mejoras según que constituyan, o no, modificaciones, totales o parciales, del destino, disposición o estructura del fondo. En el primer caso requieren consentimiento del propietario y en su defecto autorización de la Cámara agraria. En el segundo caso, basta con notificarlo al arrendador pero, este último puede oponerse ante la Cámara agraria.

Específicamente, en cuanto a los cambios de cultivo, requieren consentimiento del propietario y, en su defecto, autorización de un organismo público, las leyes de Gran Bretaña y Países Bajos.

No se exige consentimiento, ni autorización en Bélgica (con excepción de las plantaciones) y en Dinamarca.

En Bélgica, Gran Bretaña y Dinamarca, *la indemnización consiste en la plusvalía* que subsista al término del arriendo. En los Países Bajos *se fija según equidad*, sin que pueda exceder de la plusvalía que haya experimentado la finca.

En Bélgica el arrendatario que haya obtenido el consentimiento o la autorización puede constituir hipoteca para garantizar el crédito que haya obtenido, teniendo preferencia sobre la plusvalía obtenida con la mejora.

V. DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICION

De los cuatro países solamente se establece el derecho de preferente adquisición en favor del arrendatario en Bélgica y Países Bajos.

En la Ley belga se exige que el arrendatario explote personalmente —efectivamente— la finca y no se prevé que se pueda acudir a un Tribunal para que señale el precio, como pasa en Francia y Países Bajos.

Si el arrendador no observa las prescripciones de oferta previa al arrendatario y aquél vende a un tercero, el arrendatario tiene derecho de retracto o, si lo prefiere, a una indemnización.

En Países Bajos, se establece un mecanismo interesante para el ejercicio del derecho de preferente adquisición. El propietario debe notificar al arrendatario su propósito de vender simplemente (sin precio, ni condiciones). Si el arrendatario declara que quiere comprar, si no llegan las partes a un acuerdo sobre el precio, se acude a la Cámara agraria para que evalúe el valor de la finca (el real, no el ficticio que represente para el arrendador solamente). Hecho este avalúo, el propietario *puede* ofrecer la venta al arrendatario por el precio del avalúo o por un precio menor. Si acepta el arrendatario se realiza la venta; en otro caso, el propietario puede vender por un precio que no sea inferior al que ofertó al arrendatario.

VI. ARRENDAMIENTOS COMPLEMENTARIOS

El arrendamiento de parcelas que completan una explotación no se regula en ninguna legislación de forma directa, aunque existe alguna alusión a la cuestión.

En Alemania se incluye, dentro de los arrendamientos a largo plazo, de 18 o más años, a las parcelas que sean complementarias de una explotación, mientras que si son tierras aisladas, se incluyen en otro grupo de arrendamientos a largo plazo, de 9 o más años.

En Francia, la restricción a la protección (duración mínima y renta) que puede establecer la Autoridad provincial para el arrendamiento de parcelas de un límite superficial determinado no afecta a las que sean elementos de una explotación.

En Bélgica, en los arrendamientos, de parcelas que se han unido a la explotación ya arrendada, pueden establecer las partes,

que el arrendamiento de la parcela cese al mismo tiempo que el de la explotación aunque este término sea inferior a nueve años.

La doctrina ha empezado a ocuparse de este tema por su evidente importancia en relación a la estructura de la explotación (1).

R E S U M E N

La primera parte del trabajo se refiere a las ideas generales sobre arrendamientos rústicos en Europa, en su evolución desde los principios de las codificaciones decimonónicas: el derecho absoluto de propiedad y la autonomía de la voluntad contractual, hasta los estatutos de arrendamientos rústicos actuales, los que a su vez evolucionan desde la simple "liberación" de los arrendatarios hasta la conceptualización de la protección al trabajo, a la explotación y la producción que condicionarán la mera protección del arrendatario.

La técnica jurídica que se emplea para la introducción de los nuevos principios son las normas imperativas, agregando una cierta intervención de la Administración.

El arrendamiento rústico cobra nuevo vigor en la C.E.E. con el segundo Plan Mansholt, "Agricultura 80", que propugna el contrato de arrendamiento de larga duración.

No deja de sorprender al jurista español que la doctrina europea resalte el comienzo de una nueva era en los arrendamientos rústicos, con motivo de la publicación del Estatuto Francés en 1945, olvidando que trata de los mismos temas que la Ley española de 1935: forma, duración, renta, mejoras y derecho de preferente adquisición.

En Italia con el espléndido desarrollo de una doctrina jurídico-agraria desde 1922, y el reconocimiento legal de la empresa en el Código de 1942 y del arrendamiento rústico como arrendamiento de un bien productivo, podría parecer que la legislación específica habría alcanzado muy pronto un alto grado de estructuración. En realidad, hasta la década de 1960, la legislación italiana es una expresión de buenos deseos para todo aquello que no sea el "arrendamiento social" (de cultivador directo) para el que utiliza el instrumento más tosco de las prórrogas legales sucesivas. Hasta 1971 no se puede advertir una estructura firme para los arrendamientos rústicos en general, pudiendo ya empezar a decirse, con pleno fundamento legal, el predominio de la empresa sobre la propiedad.

La legislación alemana es el contrapunto de las legislaciones francesa e italiana, con una gran liberalización, comparativamente hablando, si bien con protección del arrendatario a través de una intervención judicial, que podríamos llamar de equidad, que supone una limitación de hecho a la libertad de pacto y que está dada no sólo en interés del arrendatario sino en interés de la explotación objetivada, pudiendo también en ciertos casos, intervenir la Administración.

En la segunda parte del trabajo se examina, sintéticamente, la legislación de Francia, Italia, Alemania, Bélgica, Holanda, Inglaterra y Dinamarca. No se

(1) No se trata de Luxemburgo por estar sujeto al Código Civil, ni de Irlanda bajo un sistema de reforma permanente.

trata de Luxembourg por estar sujetos los arrendamientos rústicos, fundamentalmente al Código Civil y de Irlanda sujeta a una reforma agraria permanente en la que impera la explotación directa por el propietario.

R E S U M E

la première partie du travail se rapporte aux idées générales sur les fermages ruraux en Europe, à leur évolution depuis les principes des codifications du XIX^e siècle: le droit absolu de propriété et l'autonomie de la volonté contractuelle, jusqu'aux statuts de fermages ruraux actuels, qui, à leur tour, évoluent de la simple "libération" des fermiers jusqu'à l'idée de la protection du travail, de l'exploitation, et de la production qui déterminent la simple protection du fermier.

La technique juridique qu'on emploie pour l'introduction de principes sont les normes impératives, auxquelles s'ajoute une certaine intervention de l'administration.

Le fermage rural prend une nouvelle vigueur dans la CEE avec le second Plan Mansholt "Agriculture 80" qui préconise le contrat de fermage de longue durée.

Il ne laisse pas de surprendre le juriste espagnol que la doctrine européenne souligne qu'une nouvelle ère s'est ouverte dans les fermages ruraux, à l'occasion de la publication du Statut français en 1945, et oublie que celui-ci traite les mêmes questions que la loi espagnole de 1935: forme, durée, loyer, améliorations, et droit de préférence pour l'acquisition.

En Italia, il pourrait sembler avec le splendide développement d'une doctrine juridico-agraire depuis 1922 et la reconnaissance légale de l'entreprise dans le Code de 1942 et du fermage rural comme fermage d'un bien productif que la législation spécifique aurait atteint très vite un haut degré de structuration. En réalité, jusqu'à la décennie de 1960 la législation italienne est une expression de bons desirs pour tout ce qui n'est pas le "fermage social" (de cultivateur direct) pour celui qui utilise l'instrument le plus grossier des prorogations légales successives. Jusqu'en 1971, on ne peut noter une structure ferme pour les fermages ruraux en général. On peut maintenant commencer à dire, avec un fondement légal complet, que l'entreprise a la prédominance sur la propriété.

La législation allemande est le contrepoint des législations française et italienne. Elle a un grand libéralisme, si on la compare à celles-ci, tout en protégeant le fermier par l'intervention de la justice que nous pourrions appeler d'équité, qui représente une limitation de fait à la liberté de pacte et qui se donne non seulement dans l'intérêt du fermier mais dans celui de l'exploitation objectivée. Dans certains cas, l'administration peut intervenir aussi.

Dans la deuxième partie du travail on examine synthétiquement les législations française, italienne, allemande, belge, hollandaise, anglaise et danoise. On ne parle pas du Luxembourg, parce que les fermages y sont soumis essentiellement au code civil et de l'Irlande, soumise à une réforme agraire permanente en domine l'exploitation directe par le propriétaire.

S U M M A R Y

The first part of this work refers to General Ideas about rural leases in Europe, as they have evolved from the principles of the 19th century codifications: the absolute right of property and the autonomy of the contractual intention, down to the present statutes of rural leases, which in their turn are evolving from the simple "liberation" of the lessees to the concept of protecting the work, the exploitation and the production that will conditions the mere protection of the lessee.

The legal technique, employed for the introduction of the new principles is that of imperative rules, together with a certain intervention by the Administration.

The rural lease took on new vigour in the E.E.C. with the second Mansholt Plan, "Agriculture 80", which supported a lease of long duration.

It does not cease to surprise the Spanish jurist that the European doctrine proclaims the beginning of a new era in rural leases on the occasion of the publication of the French Statute in 1945, forgetting that it deals with the same themes as the Spanish Law of 1935: form, duration, rent, improvements and right of preferential acquisition.

In Italy, with the splendid development of a doctrine of agrarian legislation since 1922 and the legal recognition of the enterprise in the Code of 1942 and of the rural lease as a productive property, it might seem that the specific legislation would have very soon reached a structure of high degree. In reality, up to the decade of the sixties the Italian legislation is an expression of good desires for all that is not a "social lease" (of the direct cultivator), for which it uses the very coarse instrument of successive legal ampliations. Until 1971 no firm structure for rural leases in general can be observed; we could rather begin to say, with full legal basis, the predominance of the enterprise over the property.

The German legislation in a counterpoint to the French and Italian ones, with a great liberalisation, though with protection for the lessee through a judicial intervention, which we might call equitable, which means a *de facto* limitation of the liberty of agreement, which is given not only in the lessee's interest but in that of the exploitation in question; the Administration can also intervene in certain cases.

The second part of the work examines synthetically the legislation of France, Italy, Germany, Belgium, Holland, England and Denmark. It does not deal with Luxemburg, where rural leases are fundamentally subject to the Civil Code, or Ireland where they are subject to a permanent agrarian reform in which direct exploitation by the owner prevails.