

LAS APARCERÍAS Y LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS EN EL DERECHO CIVIL GALLEGO

Juan Francisco Riobó Fernández
Secretario Judicial

Sumario:

1.- Introducción.- 2.- Relevancia social en Galicia de estos contratos.- 3.- Regulación.- 4.- Sistema de fuentes.- 5.- Ámbito de aplicación.- 6.- Prórroga de los contratos.- 7.- Derecho de acceso a la propiedad.- a) Requisitos subjetivos.- b) Requisitos objetivos.- c) Requisitos formales.-8.- Derecho de rescate por el propietario.- 9.- Expropiación forzosa.- 10.- Bibliografía utilizada.-

1. Introducción

Al hablar de arrendamientos rústicos históricos nos referimos a un grupo de relaciones jurídicas, enmarcadas dentro de la problemática general de los arrendamientos rústicos, a las que se califica de históricas por su origen lejano en el tiempo lo que justifica un tratamiento particular.

La conflictividad social que se producía cada vez que estaba próxima la fecha de extinción de estos contratos, ha ido generando una constante sucesión de reformas legislativas¹ encaminadas fundamentalmente a favore-

¹ La primera normativa de rango legal que incide en materia arrendaticia, tras el Código Civil, proviene del ámbito tributario, concretamente la Ley de Reforma Tributaria de 26 de julio de 1922, que establece un Registro de Arrendamientos, urbanos o rústicos, con fines fiscales. Con la II República las bases de la política agraria se aprueban por las leyes de Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932 y de 1 de agosto de 1935, que revisa totalmente la anterior, normativa que dará lugar al Texto Refundido de la Ley de Reforma Agraria aprobado por Decreto de 9 de noviembre de 1935, y que instaura como cambios más importantes la derogación de la libertad de pactos, estableciendo el carácter imperativo de sus normas, e implanta la duración mínima de los contratos. Tras la contienda civil, se promulga con carácter provisional la Ley de 28 de junio de 1940 que restablece la vigencia de la LAR de 1935, normativa luego modificada por la Ley de 23 de julio de 1942, dictada especialmente para proteger la situación arrendaticia de los agricultores modestos.

cer el acceso a la propiedad de las fincas por parte de los arrendatarios². Así, ya la Ley de 15 de julio de 1954 pretendió resolver el problema de forma definitiva, y luego el Real-Decreto Ley de 10 de octubre de 1980, que prorrogó los mismos hasta la entrada en vigor de la LAR de 31 de diciembre de 1980. Esta Ley, en sus artículos 98 y 99, estableció, respecto de los contratos que consideraba como arrendamientos históricos, de una parte, el acceso a la propiedad por el arrendatario y, de otra, la posibilidad de que el arrendador, “finalizada la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta Ley”, recabase la entrega de la finca para su cultivo personal, por sí o por sus herederos forzosos, y, en su defecto, para el caso de que éste no actuase, se facilitaba el mencionado acceso a la propiedad al arrendatario³. Como quiera que el sistema no significó la solución definitiva del problema, se dictó la Ley 1/1987, de 12 de febrero, que prorrogó determinados contratos de arrendamiento rústico y estableció nuevos plazos de acceso a la propiedad. Norma sustituida finalmente por la Ley 1/92, de Arrendamientos Rústicos Históricos⁴, que concedió nuevas prórrogas y otorgó a estos contratos un único y último período durante el cual el arrendatario podría ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, concretamente hasta el 31 de diciembre de 1997, fecha en que deja de considerarse esta categoría de arrendamientos en el ámbito de la legislación estatal.

Centrándonos en Galicia, la grave problemática causada por el carácter imperativo de la legislación estatal ha sido la causa de plantearse otra sustitutoria más acorde con la realidad social y económica gallega⁵. Por ello,

² “Normativa especial que surge así como una reacción frente al sistema del Código Civil, el cual en sede de arrendamientos, consagraba la absoluta libertad contractual que supone la preeminencia del propietario sobre el arrendatario y no se reconocen esenciales medidas tuitivas en favor de éste por estimarse que ello es introducir límites que atentan contra el intocable derecho de propiedad”. KARRERA EGIALDE, Los arrendamientos rústicos históricos. Análisis a partir de la realidad guipuzcoana. Editorial Marcial Pons, 1998, pág. 64.

³ Además, en su Disposición Transitoria Primera, regla 3ª, la LAR de 1980 concedía el derecho de acceso a la propiedad a los arrendatarios, que fueran cultivadores personales, y parte en contratos de arrendamiento concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 “en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron”.

⁴ Ley que en su Exposición de Motivos justificaba su dictado en tratar de resolver definitivamente las cuestiones que planteaban los arrendamientos rústicos históricos, “ya que sólo volver a prorrogar los contratos únicamente serviría para aplazar los problemas, pero no para resolverlos”

⁵ Lo que ya se había efectuado en materia de aparcería al introducir una normativa propia la Compilación de 1963.

las aparcerías y arrendamientos rústicos históricos, están regulados en Galicia por la Ley de su Parlamento: Ley 3/1993, de 16 de abril. Esta norma, que tiene su antecedente en la Ley de 10 de febrero de 1986⁶, se justifica en tres órdenes de razones distintas: en primer lugar, por la urgente necesidad de formalizar legislativamente los usos y costumbres vigentes, que tradicionalmente se venían observando en cuanto a la regulación arrendaticia rústica, adaptándolos a la realidad del tiempo presente; en segundo término, por la pérdida de eficacia de la Ley autonómica de 1986, y finalmente, por la oportunidad marcada por lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª de la Ley estatal de 1992, de establecer un sistema de fuentes sobre la materia⁷.

Un punto controvertido, lo fue el de la apoyatura o fundamentación constitucional del hecho de que la Comunidad gallega dictase una normativa propia en lo referente a los arrendamientos rústicos históricos, problema que se dio en la práctica cuando el Parlamento gallego aprobó la Ley de 10 de febrero de 1986, de prórroga del régimen de los arrendamientos rústicos para Galicia, y contra la misma se interpuso por el Gobierno recurso de inconstitucionalidad por considerarse injustificado que mediante una Ley autonómica se modificase una Ley estatal a la que precisamente se hacía remisión. El Tribunal Constitucional⁸, en la Sentencia de 16 de noviembre de 1992, que resolvió el recurso de inconstitucionalidad contra la Ley gallega 2/1986⁹, declaró que *"la competencia autonómica para la conservación, modificación y desarrollo del propio Derecho civil puede dar lugar a una recepción y*

⁶ Constituida por un único precepto en el cual se dispuso que *"la regla 3ª de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley de 31 de diciembre de 1980, de arrendamientos rústicos, se entenderá prorrogada y vigente, en el ámbito de la Comunidad Autónoma, hasta el 31 de diciembre de 1988"*.

⁷ LETE DEL RÍO, *Manual de Derecho Civil Gallego*. Editorial Colex, Madrid 1999, pág. 132.

⁸ Que, si bien en sus primeros pronunciamientos había rechazado las tesis denominadas autonomistas: STC de 26 de marzo de 1987 (RJTC 1987/37), sobre la Ley de Reforma Agraria andaluza, y también las SSTC de 19 de octubre de 1989 (RJTC 1989/170) y de 7 de febrero de 1990 (RJTC 1990/17); en una segunda fase, iniciada con la Sentencia de 28 de septiembre 1992, varía radicalmente su línea jurisprudencial, afirmando que el amplio enunciado de la expresión *"conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los Derechos civiles, forales o especiales allí donde existan... permite entender que su remisión alcanza no sólo a aquellos Derechos civiles o especiales que habían sido objeto de compilación al tiempo de la entrada en vigor de la Constitución, sino también a normas civiles de ámbito regional o local y de formación consuetudinaria preexistentes a la Constitución"*. STC de 28 de septiembre 1992 (RJTC 1992/121) pronunciada en el recurso de inconstitucionalidad contra la Ley valenciana 6/1986, de 15 de diciembre, sobre arrendamientos históricos.

⁹ STC de 16 de noviembre de 1992 (RJTC 1992/182).

formalización legislativa de costumbres y usos efectivamente vigentes en el respectivo territorio autonómico".

Utilización por el Tribunal Constitucional de la vía del Derecho consuetudinario propio de Galicia¹⁰ para integrar en éste los arrendamientos históricos que ha permitido el dictado posterior de la Ley 3/93, de 16 de abril, del Parlamento de Galicia, de las aparcerías y arrendamientos rústicos históricos, de Galicia¹¹.

2. Relevancia social de estos contratos

En Galicia los arrendamientos rústicos tuvieron una gran importancia socioeconómica en la vida rural¹², si bien el número de arrendamientos que merecían la consideración de históricos se fue reduciendo considerablemente por un fenómeno de negociación espontánea entre las partes, proceso que fue

¹⁰ Frente a la posibilidad representada por la vía del desarrollo del Derecho civil propio sobre la base que constituía la existencia en la Compilación de una regulación en materia de aparcería, defendida por BERCOVITZ, poniendo de manifiesto la tradicional conexión normativa entre el contrato de aparcería y el de arrendamiento rústico. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, La conservación, modificación y desarrollo de los Derechos forales, allí donde existan. *Derecho Privado y Constitución*, n.º. 1, 1993, págs. 45 y 46.

¹¹ Norma que declara, en su Exposición de Motivos, que la base competencial "aparece reconocida en el artículo 149.1, 8ª de la Constitución, que considera que corresponde a las Comunidades Autónomas la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles, forales o especiales allí donde existan, y también en el artículo 27.4 del Estatuto de Autonomía de Galicia, que declara la competencia sobre la conservación, modificación y desarrollo de las instituciones del Derecho civil gallego". Base competencial que, además, ha permitido "la extensión de la competencia del legislador gallego en el plano de las materias e instituciones jurídicas que pueden ser objeto de su actividad legislativa como los arrendamientos rústicos en general, es decir, no históricos". BUSTO LAGO, Las competencias legislativas de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de Derecho civil. R.X.G. n.º35-2002, pág. 19.

¹² "Así, por ejemplo, en el año 1964 las tierras productivas estaban divididas en 432.288 explotaciones agrarias, de donde se deduce que había un exceso de población para trabajar la tierra, si a ello añadimos el escaso nivel productivo de ésta y el hecho de que la mayor parte de las tierras estaban en manos de los "señores" y de la iglesia, por lo que, ya desde la Edad Media, se desarrollaron nuestro ámbito dos instituciones: el foro y el arrendamiento. Al cambiar las circunstancias económicas, a partir de la década de los setenta, cambia también la importancia de la explotación individual de la tierra, pues con el desarrollo industrial la población abandona el trabajo en el campo y se pasa a las ciudades, quedando las explotaciones a cargo de personas mayores, o a barbecho o dedicadas a explotaciones forestales, por lo que en el año 1998, hay registradas tan solo 174.148 empresas agrarias". BALADO YAÑEZ, "Arrendamientos rústicos y aparcerías en Galicia". Conferencia impartida en el Curso de formación para Secretarios Judiciales celebrado en la Escola Galega de Administración Pública en Santiago de Compostela, los días 19 y 20 de noviembre de 1998.

continuo y se intensificó especialmente desde la promulgación de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980. Pero, en el momento presente, el proceso se ha retardado al concederse, por la Ley 3/1993, de 16 de abril, en su art. 5, un plazo muy amplio para el ejercicio del acceso a la propiedad, concretamente, hasta el 31 de diciembre de 2005¹³.

No obstante, es preciso matizar, tal y como señala DIAZ FUENTES¹⁴, que con los arrendamientos rústicos históricos se hizo desde algunos sectores políticos un uso demagógico desmesurado, suponiendo que son de una importancia y dimensión social muy considerable, lo cual, continúa diciendo, es absolutamente falso, salvo en algunos, muy pocos, casos especiales, que constituyen arrendamientos de lugares acasarados¹⁵. Por esta razón, podemos sacar la conclusión de que para descubrir la trascendencia de estos arrendamientos en la sociedad rural gallega, hay que partir la distinción entre lugares acasarados¹⁶ y predios aislados, porque los primeros son o pueden

¹³ DIAZ FUENTES, *Derecho civil de Galicia*, comentarios á Lei 4/95. Edición do Castro. Sada-A Coruña, 1997, pág. 151.

¹⁴ DIAZ FUENTES, *op. cit.*, pág. 152.

¹⁵ Sirva a título de ejemplo, un inventario, más o menos riguroso, realizado por la Federación Galega de Cámaras Agrarias en el año 1991, localizando en Galicia 1.079 arrendamientos rústicos que, bien por ser anteriores al Código Civil o bien por serlo a la Ley de 23 de marzo de 1935, se calificaron como históricos. Estos arrendamientos se distribuían en 567 en la provincia de A Coruña, 378 en la de Lugo, 29 en Ourense y 105 en Pontevedra. De esta relación, destaca el enorme contraste Norte-Sur, abundando estos contratos mucho más en las provincias del Norte, A Coruña y Lugo, e incluso, dentro de ellas, en las zonas septentrionales de las mismas. Comarcas de Betanzos, Bergantiños y zonas altas del Nordeste en la primera y la Mariña y la montaña lucense en la segunda de ellas. Además, solamente en A Coruña eran mayoría el número de arrendamientos rústicos históricos de lugar acasarado que los de predios aislados, aproximadamente las tres quintas partes del total, proporción que en Lugo se reduce a un tercio; Pontevedra ya no los tenía de esta clase anteriores al Código Civil, y los simplemente anteriores a la Ley de 1935 no llegan a la vigésima parte del total, y la provincia de Ourense solamente contaba con uno anterior al Código.

¹⁶ El "lugar acasarado" o "casal", institución propia del Derecho histórico de Galicia, es definido en el art. 50 LDCG, "con carácter general y sin perjuicio de las aplicaciones concretas que se especifican en esta Ley", como "el conjunto que, formando una unidad, comprende la casa de labor, edificaciones, dependencias y terrenos, aunque no sean colindantes. Incluye, asimismo, toda clase de ganado, maquinaria, aperos de labranza e instalaciones que constituyan una unidad orgánica de explotación agraria, forestal o mixta". "Esta disposición equipara explotación agraria y lugar acasarado, lo que desde el punto de vista estricto no es correcto: el lugar acasarado es la base de una explotación agraria, pero no toda explotación agraria integra un lugar acasarado. Consecuencia de esta equiparación es la inclusión en la definición legal del art. 50 LDCG no sólo de los bienes inmuebles que conforman el lugar, sino también de elementos destinados a la explotación. La inclusión de estos elementos resulta

ser el soporte territorial único de una familia campesina que, al tener su asentamiento en él durante tantos años, determina la conveniencia, y mismo tiempo la necesidad social, de conseguir su estabilidad definitiva sobre las tierras llevadas en arriendo. Respecto al arrendamiento de predios aislados, interesa más el objetivo general de movilizar las considerables reservas de tierra existente y desaprovechada en Galicia para procurar su incorporación a las explotaciones al uso que la cuestión social pura del arrendamiento histórico¹⁷.

3. Regulación

En el ámbito del Derecho común, la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos no hace referencia alguna a este tipo de arriendos puesto que la Ley 1/92, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, que prorrogó el plazo de acceso a la propiedad para dichos arrendamientos hasta el 31 de diciembre de 1997, fecha en que, en los territorios de Derecho Común, se dejó de considerar esta categoría de arrendamientos.

En Galicia las aparcerías y arrendamientos rústicos históricos se encuentran regulados en la Ley de su Parlamento, Ley 3/93, de 16 de abril¹⁸. Consta la LAARHG de diez artículos, una disposición transitoria y dos disposiciones adicionales. Dividiéndose en dos títulos que tratan, respectivamente del “Ámbito de aplicación e inscripción de las aparcerías y los arrendamientos rústicos históricos” y “Del régimen jurídico”.

*lógica en el caso de la aparcería, como contrato de cooperación, donde se prevé que el cedente aporte instrumentos productivos, arts 60 y 72 LDCG, no obstante, ha de tenerse en cuenta que el art. 50 se halla en sede de arrendamiento”. TRIGO GARCÍA “La noción de lugar acasariado en la Ley de Derecho Civil de Galicia. Especial referencia al concepto de lugar acasariado”. *Actualidad Civil* n.º. 28. 12 al 18 de julio de 1999, págs. 800 y 801.*

¹⁷ DIAZ FUENTES, *Dereito civil...* cit., pág. 153.

¹⁸ Esta Ley trae causa de la Proposición de Ley presentada en el Parlamento de Galicia el 9 de octubre de 1992 y, como antecedente remoto, de la Proposición de Ley presentada por el Partido Socialista de Galicia, de 30 de octubre de 1991, aunque ésta última únicamente referida a los arrendamientos históricos. Y “con esta nueva regulación se ha tratado de resolver una grave cuestión social: facilitar al máximo, el acceso a la propiedad del arrendatario, basándose en el principio de que el locatario cultivador personal es el titular de la explotación agraria y, en consecuencia, ostenta la titularidad empresarial”. BOUZAS COSTA, *Legislación civil especial: fundaciones, arrendamientos históricos, concentración parcelaria. Derecho Civil Gallego. Editado por la Xunta de Galicia y el Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 1996*, pág. 410.

Siguiendo al profesor LORENZO MERINO¹⁹, las características más relevantes de la regulación gallega son las siguientes:

- Sometimiento de los posibles arrendamientos y aparcerías a un tipo único con una fecha límite de reconocimiento: el 1º de agosto de 1942.
- Basta que el arrendatario sea “*profesional de la agricultura*”, según el art. 15 de la Ley estatal de arrendamientos rústicos de 1980, para la calificación del contrato.
- Carencia de eficacia de los pactos novatorios sobre los contratos existentes.
- Régimen privilegiado de acceso a la propiedad para los arrendatarios, utilizable hasta el 31 de diciembre del año 2005.
- Facultad de rescate para el propietario cuando justifique que es su único medio de vida.
- Derecho del aparcerero o arrendatario para continuar de forma vitalicia en el arrendamiento de la casa de labranza como compensación al derecho de rescate.

4. Sistema de fuentes

Entiendo desacertada la jerarquía normativa establecida en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 3/93, al disponer que en todo lo no regulado por dicha Ley, será de aplicación, “*respecto a las causas de extinción contractual y régimen jurídico general, lo dispuesto en el Código Civil y en la legislación especial de arrendamientos rústicos de 1980*”. Y ello porque, dada la dicción de la Disposición Transitoria 2ª LDCG, según la cual, “*los arrendamientos rústicos denominados históricos que se encuentran vigentes se prorrogarán por los plazos y en las condiciones señaladas en su propia normativa*”, se consolida el sistema de fuentes establecido en la Ley 3/93, en lo referente a los arrendamientos²⁰; y en lo tocante a las aparcerías, falta toda

¹⁹ LORENZO MERINO, “A contratación na Lei de Dereito civil de Galicia. O arrendamento rústico”. *Dereito civil de Galicia. Comentarios á Lei 4/1995 do 24 de maio*. Editado por el Parlamento de Galicia, 1992., pág. 257.

²⁰ “*Parece oportuno significar que la disposición transitoria 2ª de la Ley 4/95 limita la referencia a su propia normativa en orden a la prórroga y no a su régimen general que es uno de los ámbitos a que se refiere la disposición adicional 2ª de la Ley de 1993*” STS-XG de 19 de febrero de 2000 (RXG nº. 26-2000).

referencia al Derecho civil gallego, con lo cual llegamos al mismo resultado, consistente en dar preferencia a la normativa del Código Civil frente a la contenida en la LAR²¹, cuando lo lógico sería al revés,²² por aplicación del principio de ley especial frente a ley general²³.

Pero, además, la entrada en vigor de la LDCG plantea el problema de si, en sus disposiciones transitorias, ha alterado, la supletoriedad que establecía la Disposición Adicional 2ª de la LAARHG. Sobre esta cuestión existe una fuerte polémica en el seno del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, iniciada con la Sentencia de de 19 de febrero de 2000²⁴ y continuada en la Sentencia de dicho Tribunal de 25 de junio de 2002²⁵. Debate doctrinal

²¹ *“La Ley de 1993 no parece contener exclusión de arrendamiento rústico ninguno por razones objetivas, permite entender en principio que ninguna exclusión se quiso hacer. Mas si atendemos a que el derecho esencial que regula no es otro que el derecho de acceso a la propiedad en los plazos y condiciones que establece y que dicho derecho encuentra su regulación inmediata precedente en la Ley estatal de 10 de febrero de 1992, Ley estatal que aunque independiente de la también Ley estatal de 1980, ningún derecho nuevo crea, limitándose a regular el ya reconocido en los arts. 98 y 99 de ésta última, en la que si se excluyen determinados tipos de arrendamientos, difícilmente puede aceptarse que la Ley estatal de 1992 y la autonómica de 1993 extendiesen su régimen a toda clase de arrendamiento que por su fecha merezcan la consideración de históricos”*. STSXG de 19 de febrero de 2000 (RXG nº. 26-2000).

²² En el mismo sentido, LETE DEL RÍO, *Manual... cit.*, pág. 133; aunque este autor también alude a la preferencia que, a su juicio, debió darse a la Ley estatal de 10 de febrero de 1992, lo que no considero aplicable dado que esta Ley, por expirar los plazos que establecía, ya no tiene vigencia.

²³ *“No es cierto que la remisión establezca un carácter preferente del C.c. sobre la Ley de 31-12-1980, ya que el principio de especialidad obliga a aplicar ésta en primer lugar y subsidiariamente el C.c. Es por ello que la LDCG, de 31-05-95, deroga tácitamente la Disp. Adic. Segunda de la Ley de 16-04-93. SAP A Coruña de 25 de octubre de 2002 (RXG. nº. 37-2002).*

²⁴ STSXG de 19 de febrero de 2000 (RJ 2000/4239), ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Alonso Trillo, en la cual se afirmó que *“el carácter supletorio de la Ley 83/1980 con respecto a la Ley 3/1993 viene expresamente reconocido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley autonómica y ninguna alteración sufre con la entrada en vigor de la Ley 4/1995”*. Sin embargo, se formuló voto particular formulado por los Ilmos. Sres. Magistrados D. Pablo Saavedra Rodríguez y D. Pablo Sande García entendiéndose que *“la entrada en vigor de la Ley Autonómica 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia, altera la supletoriedad que, hasta ese momento, establecía, la Disposición Adicional 2ª de la LAARHG”*.

²⁵ STSXG de 25 de junio de 2002 (RJ 2003/2982), Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. D. Pablo Sande García, en la que ahora se afirma que *“la entrada en vigor de la LDCG altera la supletoriedad que, hasta ese momento establecía la Disposición Adicional 2ª de la Ley autonómica, 3/1993, de 16 de abril, de la aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia (LAARHG)”*. Formulándose nuevamente voto particular por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Juan Carlos Alonso Trillo, en el que se manifiesta que *“ese reconocimiento de supletoriedad que indiscutiblemente contiene la indicada Disposición Adicional ninguna*

que continúa en la actualidad y de ello es buena muestra la Sentencia de dicho Tribunal de 23 de mayo de 2003²⁶, cuando, recogiendo las argumentaciones de ambos sectores, de una parte afirma que “una cosa es que el legislador de 1995 asuma expresamente la regulación específica de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos efectuada por el también legislador gallego de 1993 (Disposición Adicional 2ª de la LDCG) y otra, muy diversa, es que semejante asunción implique la inalteración del derecho supletorio mencionado en la controvertida Disposición Adicional 2ª de la LAARHG. En efecto: vigente la LDCG, el principio constitucional y estatutario de aplicación supletoria del Derecho del Estado (sólo) a falta de Derecho propio de Galicia, no consiente sino, a pena de subversión jurisdiccional del bloque de la constitucionalidad en lo tocante al sistema de fuentes, acudir antes a las normas del Derecho gallego que a las estatales; principio éste que es el que de manera estricta respeta el legislador ordinario gallego en el art. 3.1 LDCG”. Y de otra parte, en contra de esta tesis se formula, una vez más, voto particular²⁷, sosteniéndose que “si el legislador de 1995 quisiese modificar en todo o en parte la Disposición Adicional 2ª de la Ley de 1993, no parece camino adecuado, dada la trascendencia que la modificación puede tener en la práctica, una Disposición Transitoria redactada en términos de ambigüedad. Por otro lado, parece oportuno significar que la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 4/1995 limita la referencia a su propia normativa en orden a la prórroga y no a su régimen general que es uno de los ámbitos a que se refiere la Disposición Adicional 2ª de la Ley de 1993. Resta indicar en favor de la tesis que se sustenta que el sistema de fuentes propio del Derecho gallego no se transgrede por una remisión que el legislador haga a la legislación estatal. Nada afecta en principio al sistema de fuentes la incorporación al Derecho propio de preceptos de la legislación del Estado, y por ello tampoco se ve afectado si tal incorporación se produce por simple remisión”.

En mi opinión, efectivamente la entrada en vigor de la LDCG alteró, la supletoriedad que establecía la comentada Disposición Adicional 2ª de la

alteración sufre con la entrada en vigor de la Ley 4/1995, de Derecho civil de Galicia, al querer respetar el legislador, atendiendo sin duda a su naturaleza especial, la normativa de la Ley 3/1993 en su integridad, incluida la Disposición Adicional 2ª.

²⁶ STSXG de 23 de mayo de 2003 (RJ 2003/4421).

²⁷ Voto particular del Ilmo. Sr. Magistrado D. Juan Carlos Trillo Alonso (al que se adhiere el Excmo. Sr. Presidente de la Sala de lo Civil D. Jesús Souto Prieto).

Ley 3/93; y ello porque, de conformidad con lo dispuesto en el art. 3.1 LDCG, “se aplicarán el Código Civil y las demás leyes civiles comunes cuando, al faltar costumbres y leyes civiles gallegas, esas normas no se opongan a los principios civiles del ordenamiento jurídico gallego”; luego antes de acudir supletoriamente a la LAR y al Código Civil -en la interpretación correcta de la Disposición Adicional 2º de la Ley 3/93, según lo expuesto-, desde la entrada en vigor de la LDCG, hay que acudir preferentemente a las costumbres y normas gallegas si existen, a lo que debemos responder afirmativamente: las normas que sobre el contrato de arrendamiento se contienen en los arts. 35 y siguientes de esta última Ley²⁸.

5. Ámbito de aplicación

Los supuestos arrendaticios que distinguía la LAR de 1980, en sus arts. 98 y 99, eran dos, en función de la fecha del contrato y otras circunstancias:

- Los anteriores al Código Civil, en los cuales el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal “podrá acceder a la propiedad de la finca pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa”. Contratos en los que no se exigía que el arrendatario fuera cultivador personal.
- Contratos de arrendamiento “anteriores al 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a cuarenta quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario”, caso en que el cultivador podía utilizar ese derecho de adquisición de la propiedad a la terminación de la prórroga, pagando su precio determinado como en el supuesto anterior²⁹.

²⁸ “Ley ésta que, además, de ser aplicable sin excepción a los arrendamientos rústicos vigentes en tal momento -STSXG de 19 de diciembre de 1998 (RJ 1999/1253)- y desde luego a las aparecerías en vigor (Disposición Transitoria 3ª de la tan invocada LDCG, en línea con la Disposición Transitoria 3ª de la Compilación de 1963), integra junto con la LAARHG, el Derecho civil de Galicia en la materia que nos ocupa con carácter preferente a los supletorios Cc y LAR”. STSXG de 23 de mayo de 2003 (RJ 2003/4421).

²⁹ Al comentar este precepto surgió la polémica, ya que mientras ESTRUCH (*Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de*

Además, en su Disposición Transitoria Primera, regla 3ª, la LAR concedía el derecho de acceso a la propiedad a los arrendatarios, que fueran cultivadores personales, y parte en contratos de arrendamiento concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 *“en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron”*³⁰.

La Ley 1/92, de Arrendamientos Rústicos Históricos, concedió nuevas prórrogas y otorgó a estos cultivadores *“un único y último período durante el cual el arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad”*, según dice la Exposición de Motivos; considerando, en su art. 1º, arrendamientos rústicos históricos, además de los comprendidos en los arts. 98 y 99 de la LAR, *“los concertados con anterioridad a la ley de 15 de marzo de 1935 cuando el arrendatario sea cultivador personal”*.

La Ley gallega 3/93, extiende el ámbito de aplicación del que establecía la regulación estatal, al referirse, en su art. 1º, a *“los arrendamientos rústicos históricos constituidos desde tiempos inmemoriales y regidos por la costumbre como institución propia del derecho civil gallego”*, es decir, a diferencia de la

Arrendamientos Rústicos Históricos. Editorial Práctica de Derecho S.L., Valencia 1996, pág. 128) sostuvo que *“aunque el precepto guarde silencio, el precepto se refiere a la renta anual”*, MARTÍNEZ VALENCIA (Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Editorial Dykinson. Madrid 1991, pág. 507), entendió que *“por renta ha de estarse a la que abone el arrendatario en cada período contractual, sea éste o no anual, y la expresión <haya sido regulada> debe entenderse como que en algún momento haya sido fijada en trigo, aunque actualmente lo esté en dinero, supuesto en el que habrá de hacerse la conversión a trigo, para saber si supera o no el límite establecido en quintales métricos”*. A lo cual matizaba KARRERA EGIALDE, (op. cit., pág. 184) que *“basta que dicha renta sea también anterior a la fecha en cuestión para ser considerado arrendamiento histórico, a pesar de que posteriormente por revisiones o modificaciones se haya superado el límite marcado”*.

³⁰ En este punto cabe destacar la STS de 10 de diciembre de 2002 (RJ 2002/10436) cuando, recogiendo doctrina anterior declara que *“en estos casos la doctrina jurisprudencial tiene declarado que no se requiere fijar necesariamente y atender a la fecha inicial de celebración del contrato, sino al tiempo de duración del mismo y de sus prórrogas y duración prolongada a lo largo del tiempo. SSTS de 7 de octubre de 1999 (RJ 1999/7242) que cita las de 4, (RJ 1997/7100), 10 (RJ 1997/7260) y 30 de octubre de 1997 (RJ 1997/7931) y de 13 de octubre de 1998 (RJ 1998/7890), así como la de 19 de octubre de 1999 (RJ 1999/7617). Concretamente, la Sentencia invocada de 7 de octubre de 1999 (RJ 1999/7242) sienta la fundamental afirmación de que “la doctrina jurisprudencial interpreta la expresión de “perdida de memoria del tiempo por el que se concertaron” en el sentido de que no se refiere a la fecha de celebración del contrato -nacimiento del vínculo arrendaticio-, sino al tiempo de la duración del mismo y de sus prórrogas”*. También resulta interesante la apreciación hecha en la STS de 13 de noviembre de 1992 (RJ 1992/9401) al afirmar que, en los arrendamientos históricos, *“el largo tiempo transcurrido ha llegado a desdibujar los conceptos de propiedad y de arrendamiento”*.

legislación estatal, el legislador gallego, se refiere a la fecha de nacimiento del vínculo arrendaticio y no a la inmemorialidad de su duración. Y también, la Ley extiende su ámbito de aplicación a las aparcerías históricas, “*las constituidas con anterioridad al 1º de agosto de 1942, siempre que no se haya modificado desde aquella fecha la participación correspondiente a cada una de las partes*”; contratos a los que reconoce expresamente (art. 2.1) “*su peculiar carácter como modalidad de contrato para la explotación agraria, cuya titularidad de la explotación agraria y el trabajo personal corresponden al arrendatario o aparcerero*”.

Además, se hace la importante precisión, en el párrafo segundo de dicho precepto, de que estos contratos no perderán la condición de históricos “*por el hecho de que las partes hubiesen establecido verbalmente o por escrito, algún pacto que modificase la renta, otro elemento o condición del contrato primitivo, siempre y cuando se haya mantenido constante el arrendamiento*”, de donde cabe deducir, tal y como ha señalado la jurisprudencia al interpretar la legislación estatal, que la alteración de los sujetos intervinientes produce la novación extintiva del contrato³¹, salvo el cambio de titularidad de la finca por vía sucesoria³², con ello, el legislador gallego, opta, como el estatal por la sucesión múltiple y no única de los contratos de arrendamiento³³. En estos

³¹ STS de 17 de octubre de 1989 (RJ 1989/6929); no obstante, tal afirmación debe ser interpretada desde el criterio más flexible por el que opta la STS de 2 de octubre de 2000 (RJ 2000/7037) al declarar que “*es doctrina jurisprudencial consolidada aquella que postula que existiendo dos tipos de novaciones -la novación propia o extintiva, y la novación impropia o meramente modificativa- en los casos dudosos deberá optarse por el efecto más débil, esto es, la novación modificativa*”. Pero ello siempre que no se alteren sustancialmente los dos elementos esenciales del contrato, esto es, el objeto y la renta, pues como dice la STS de 27 de abril de 1988 (RJ 1988/10358) “*se reputa existente la voluntad novatoria de las partes en el contrato de arrendamiento rústico y, por consiguiente, la sustitución del mismo, sin necesidad de que conste expresamente su novación, cuando en forma sustancial se alteran los dos elementos más esenciales del arrendamiento, como lo son el objeto y la renta, e, incluso, la notoria modificación de una sola de estas circunstancias, cuando se ofrece con caracteres muy acusados, puede ser reveladora de un ánimo novatorio extintivo*”. En esta misma línea restrictiva se pueden citar, entre otras, las SSTS de 1 de febrero de 1978 (RJ 1978/230), 10 de marzo de 1982 (RJ 1982/1297), 4 de mayo de 1993 (RJ 1993/3404) y 4 de diciembre de 1998 (RJ 1998/9157). Si bien, siempre se exige una alteración sustancial de esos elementos, por ello la STS de 26 de marzo de 1999 (RJ 1999/1866) en un caso de reducción de la extensión de la finca objeto del arrendamiento, declaró que: “*esa circunstancia de reducción de la extensión, no puede determinar la pérdida de la cualidad privilegiada de este tipo de arrendamientos*”.

³² STS de 16 de julio de 1992 (RJ 1992/6615).

³³ A diferencia de la jurisprudencia recaída sobre los arrendamientos en general, en la cual se admite una única sucesión en el arriendo por fallecimiento del arrendatario y a favor

casos, entiendo que basta con que el arrendatario o aparcerero actual, a efectos de acceder a la propiedad, acredite su condición de cultivador personal, sin que tenga que probar que también la tuvieron sus antecesores en la titularidad arrendaticia³⁴.

Finalmente, es de destacar que la LAARHG no distingue entre los arrendamientos y las aparcerías sujetas y no sujetas a la LAR, extendiendo, por lo tanto, su ámbito de aplicación a todo tipo de contratos de aparcería o arriendo³⁵.

En lo relativo a la inscripción de estos contratos y para facilitar el reconocimiento de los mismos, en los arts. 3 y 4 de la Ley 3/93, se crea el Registro de las Aparcerías y Arrendamientos Rústicos Históricos dependiente de la Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes. Estableciendo que la inscripción en el mismo se realizará *“mediante la tramitación del oportuno expediente contradictorio que instruirá la Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes a instancia de la parte interesada. En el supuesto de no haberse obtenido acuerdo de las partes respecto a la inscripción, se paralizará el expediente, se remitirá a los interesados a la vía judicial competente por razón de la materia y la sentencia que recaiga será, si se reconociese la existencia de la aparcería o el arrendamiento, título suficiente para la inscripción”*.

6. Prórroga de los contratos

La Ley gallega 3/93 dispone, en su art. 5, que los arrendamientos rústicos y las aparcerías históricas que estuviesen vigentes a su entrada en vigor, *“quedarán prorrogados hasta el 31 de diciembre del año 2005”*.

de sus familiares, por ejemplo, STS de 24 de marzo de 1997 (RJ 1997/1989); la jurisprudencia que ha interpretado la legislación estatal de arrendamientos rústicos históricos, por ejemplo, la STS de 27 de febrero de 2001 (RJ 2001/2615), afirma categóricamente que el carácter único de la sucesión “mortis causa” para la transmisión de la cualidad de arrendatario-, *“pugna con la misma noción de arrendamientos históricos favorecidos con el derecho de acceso a la propiedad.... el precepto cuestionado no señala que la sucesión tenga carácter único, por lo que la subrogación contractual durante todo el tiempo que queda de vigencia del arriendo, no se halla condicionada por restricción alguna”*. En el mismo sentido, vid. STS de 27 de febrero de 1996 (RJ 1996/2001).

³⁴ STS de 25 de julio de 2000 (RJ 2000/5502).

³⁵ *“La LAARHG no autoriza su inaplicación a los arrendamientos y aparcerías exceptuados de la LAR, y, dicho sea con carácter previo y prioritario, muchísimo menos lo autoriza la LAARHG conjuntamente aplicable con la LDCG”*. STSXXG de 23 de mayo de 2003 (RJ 2003/4421).

Llegada la fecha de extinción, si el arrendatario o aparcerero hubiese cumplido los 60 años, *“se le prorrogará el contrato de forma excepcional hasta que el titular alcance la edad de jubilación”*. Si bien con la importante modificación de que *“la renta que viniese satisfaciendo el arrendatario a la entrada en vigor de esta Ley podrá ser revisada anualmente, de acuerdo con el índice de precios percibido para los agricultores”*.

Introdujo la regulación gallega dos importantes novedades respecto a la legislación estatal vigente al tiempo de su publicación: por una parte, se aumentó considerablemente el tiempo en que se puede hacer uso del derecho de prórroga, pues pasa del 31 de diciembre de 1997 al 31 de diciembre del año 2005 y, por otra parte, si el Derecho común establecía la edad de 55 años y hasta que el arrendatario causase derecho a pensión de jubilación o invalidez o cumpliese los sesenta y cinco (y, por consiguiente, pudiera causar derecho a pensión de jubilación), en Galicia se establece la edad de 60 años para hacer uso del régimen de prórroga excepcional hasta que el arrendatario o aparcerero alcance la edad de jubilación.

7. Derecho de acceso a la propiedad

Dispone la Ley gallega 3/93, en su art. 6.1, que hasta la fecha indicada (31 de diciembre del año 2005), *“el arrendatario o aparcerero³⁶ podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad³⁷ de las fincas llevadas en arriendo o*

³⁶ *“El acceso del aparcerero a la propiedad de la finca no era establecido de manera manifiesta en la Ley de 1935. Le correspondía el de retracto por remisión del art. 49, fijador del régimen legal de la aparcería, al cap. IV donde se comprendía el art. 16 con el derecho de retracto. Novedad de la LAR de 1980 fue dedicarle un artículo, el art. 118, y reconocer al aparcerero, además del retracto, el derecho de tanteo y el de adquisición preferente, igual que al arrendatario en los arts. 84 a 97; pero no incluye el derecho de adquisición forzosa.....Parece que se trata de una omisión, debiéndose interpretar como si el derecho de acceso por adquisición forzosa estuviese implícitamente contenido en la norma”*. AGÜNDEZ FERNÁNDEZ, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Editorial Comares, 3ª edición. Granada 1998, págs. 546 y 548.

³⁷ Respecto a la naturaleza jurídica de este derecho de acceso a la propiedad cuando se refiere a los arrendamientos rústicos históricos es perfectamente aplicable lo relativo a los arrendamientos en general, y así lo ha destacado la jurisprudencia: STS de 8 de noviembre de 1997 (RJ 1997/7890) cuando afirma que: *“el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad en estos llamados arrendamientos históricos puede considerarse como una adquisición forzosa de carácter similar a la expropiación fundada en el interés social y plenamente autorizada por el párrafo tercero del artículo 33 de la Constitución que legitima la privación de bienes y derechos por causa justificada de interés social, mediante la correspondiente indemnización*

aparcería, incluida la vivienda, si fuese el caso, pagando al propietario un precio que será la cantidad resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de tierras análogas por su clase o situación en el mismo término municipal o comarca”.

a) Requisitos subjetivos

Como partes en la relación jurídica que se establece en este supuesto de acceso al derecho de propiedad de fincas rústicas objeto de arrendamientos rústicos históricos, intervienen el propietario de la finca y el arrendatario o aparcerero.

Si bien el sujeto activo del pago en este supuesto de acceso al derecho de propiedad de fincas rústicas objeto de arrendamientos rústicos históricos, es el arrendatario o aparcerero, esto ha de interpretarse como una referencia al supuesto normal, sin perjuicio de lo que resulta del art. 1.158 Cc, es decir, que el pago puede hacerse por cualquier persona que *“tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación”*³⁸. En cualquier caso, el arrendatario o aparcerero, tendrá que ostentar (únicamente a efectos de acceder a la propiedad, no para ser arrendatario o aparcerero histórico), la condición de cultivador personal, puesto que, según dispone el art. 6.3, ejercitado el derecho de acceso a la propiedad, *“tendrá la obligación de cultivar personal y directamente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo. Si incumpliese tal obligación, el anterior propietario podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma”*. Concepto legal de cultivador personal, que no lo formula la LDCG, por lo que hemos de remitirnos al Derecho estatal, en el cual, el haber desaparecido el concepto de la nueva LAR de 2003, nos obliga a seguir acudiendo al contenido en el art. 16.1 de la anterior LAR de 1980 cuando disponía que se considerará como tal: *“a quien lleve la explotación por sí, o*

y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”. Vid. también STS de 24 de octubre de 1997 (RJ 1997/7183).

³⁸ Como señala KARRERA EGIALDE, al comentar la legislación estatal, *op. cit.*, pág. 393. En contra de esta opinión, para PAZ SUEIRO, *“es el colono quien tiene que realizar el pago, por sí o por medio de representante legal o voluntario, ya que las disposiciones legales se refieren a él y, por tanto, constituye una excepción al art. 1.158 del Cc.”*. *El derecho de acceso a la propiedad en la legislación de arrendamientos rústicos*. Editorial Bosch, Barcelona, 1963, pág.121.

*con ayuda de familiares que con él convivan, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agraria*³⁹.

En el Derecho Gallego se plantea el problema de que ya que la LDCG (art. 49) no exige la condición de profesionalidad agrícola⁴⁰ para ser

³⁹ Desaparecida esta institución de la nueva LAR; pero no en el Derecho gallego, sigue siendo de interés la interpretación jurisprudencial en torno al concepto de cultivador personal en la LAR de 1980. Así, la STS de 21 de diciembre de 1998 (RJ 1998/9563), ha definido al cultivador personal como *"quien obtiene la feracidad de las tierras con su trabajo personal y el de sus allegados"*. Además, ha ido matizando los perfiles de la figura, de tal forma que, respecto al empleo de colaboradores por el cultivador personal, se ha dicho que *"es cultivador directo y personal el arrendatario que realiza materialmente las operaciones agrícolas o por sus familiares, en su más amplio sentido, que con él conviven bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados mas que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo"* STS de 25 de abril de 1985 (RJ 1985/2812). En cambio, se rechaza, el cultivo realizado exclusivamente por colaboradores, sin intervención personal del arrendatario, STS de 3 de junio de 1985 (RJ 1985/3092), y en la misma línea, vid. SSTS de 27 de abril de 1988 (RJ 1988/10358), de 16 de julio de 1992 (RJ 1992/6615), de 23 de enero de 1997 (RJ 1997/120) y STS de 21 de octubre de 2002 (RJ 2002/8771), entre otras.. En definitiva, *"el cultivador personal, se caracteriza por llevar la explotación "por sí", aunque no esencialmente, pues puede ser completada esa forma de actuación con la ayuda de familiares o asalariados, ayuda de éstos que si no concurre una enfermedad sobrevenida u otra justa causa debe limitarse circunstancialmente a exigencias estacionales de la explotación agrícola"*. (TORRES GARCÍA, "El arrendatario como profesional de la agricultura". *Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada. Editado por las Universidades de Almería, Granada y Jaén*, pág. 1765). En relación con la compatibilidad con la condición de pensionista, *"la Jurisprudencia declaró superada la polémica de la compatibilidad de la condición de pensionista y de cultivador personal, ya que no se pierde ésta ni por la edad ni por la situación de jubilación, pues en la norma no existe condición prohibitiva"*. STS de 12 de marzo de 2003 (RJ 2003/2573), siguiendo, a su vez, la línea sentada por las SSTS de 29 de octubre de 1999 (RJ 1999/7629), 28 de enero de 1998 (RJ 1988/153) y 3 de junio de 1988 (RJ 1988/4740), 12 de diciembre de 1996 (RJ 1996/8969) y 11 de noviembre de 1996 (RJ 1996/8148), entre otras muchas; también se ha declarado SAP de A Coruña de 15 de octubre de 2001 (RJ 2001/15452) que *"la consideración de cultivador personal no se desvirtúa por la edad del arrendatario ni por su situación de pensionista pues con mucha frecuencia los labradores no desisten de su condición ni por la edad ni por la jubilación"*. En lo referente a la dedicación a la agricultura: aunque una línea doctrina jurisprudencial exige que *"para reunir la condición esencial de cultivador personal, es preciso una dedicación exclusiva a las labores agrarias sobre la finca arrendada"* Sentencia de 4 de abril de 2001 (RJ 2001/4782), que cita la de 1 de junio de 1992 (RJ 1992/4979) y 26 de febrero de 1994 (RJ 1994/1201). Otra línea jurisprudencial, SAP de A Coruña, de 23 de mayo de 1995 (RXG, n.º. 10-1995), matiza que *"la actora es cultivadora personal y el hecho de que, como ama de casa, hubiera tenido que atender primordialmente al cuidado del hogar y de sus diez hijos, no excluye que colaborara en las faenas del campo, en mayor o menor medida, como es usual en que se realice en el agro gallego"*. Vid. en este mismo sentido las SSTS de 23 de junio de 1988 (RJ 1988/5130), de 13 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9610), STS de 29 de enero de 1997 (RJ 1997/158) y STS de 26 de septiembre de 1997 (RJ 1997/6709).

⁴⁰ Figura ésta definida en el art. 15 LAR de 1980 (modificado por la LMEA, Ley 19/95, de 4 de julio) como la persona natural *"mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya*

arrendatario de fincas rústicas, ni por consiguiente, para acceder el arrendatario a la propiedad de la finca arrendada, bastándole con la de cultivador personal⁴¹; de si también es condición imprescindible, conforme a Ley 3/93

dedicarse de manera preferente (no exclusiva) a actividades de carácter agrario (habría que incluir, también, las de carácter pecuario y forestal) y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación como agricultor profesional de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias". En cuanto a las personas jurídicas, el art. 15 LAR les atribuía esta cualidad si cumplían determinadas condiciones. Por su parte, la jurisprudencia ha matizado que *"la profesionalidad se centra en la dedicación a las faenas agrícolas más que en la capacidad personal para realizar las faenas o tareas propias de una explotación agrícola"* STS de 10 de febrero de 1995 (RJ 1995/1047). Es de destacar que a partir de la STS de 19 de mayo de 1986 (RJ 1986/2732) se modifica el sentido de la jurisprudencia y se asienta el criterio de que no se puede confundir jubilación con pérdida de la profesionalidad agraria.

⁴¹ La jurisprudencia (aunque a veces no distinga bien ambos conceptos (SSTS de 28 de enero de 1988 (RJ 1988/153) donde sienta la presunción de que quien cumple los requisitos del art. 15^a reúne los del 16.1; también la de 26 de febrero de 1992 (RJ 1992/1245), donde se hace aplicación de las circunstancias del art. 16.1 para comprobar si en el arrendatario concurre la cualidad de profesional de la agricultura), diferencia al cultivador personal y al profesional de la agricultura; de este modo la STS de 17 de julio de 2000 (RJ 2000/6886) hace un interesante resumen de la cuestión perfilando las figuras al declarar que *"así como el art. 15 LAR habla de profesional de la agricultura, es en el art. 16 LAR donde se estipulan los requisitos del llamado cultivador personal, y sobre todo el que remarca que la diferencia está entre uno y otro en que, así como el profesional de la agricultura tiene una dedicación preferente y no única a la agricultura, sin embargo el llamado cultivador personal, tiene una dedicación exclusiva y matizada por las mismas circunstancias que se indican en el art. 16, esto es, ha de existir esa dedicación total e íntegra por parte del mismo, lo cual no quiere decir que sea una dedicación en persona única, sino que cabe también que estos trabajos se realicen con la ayuda de familiares que convivan, sin utilizar asalariados mas que circunstancialmente por exigencias estacionales de la explotación agraria, y que podrá utilizar de uno o dos asalariados en caso de enfermedad u otra causa justa; que el cultivador personal será considerado en todo caso como profesional de la agricultura, art. 16.2 LAR, pero, no a la inversa, no todo profesional de la agricultura es cultivador personal"*. En esta línea cabe citar la SAP de A Coruña de 15 de octubre de 2001 (RJ 2001/15452), que afirma que *"por profesional de la agricultura hemos de entender la persona que se dedica de modo preferente, es decir, con dedicación a actividades agrarias de manera fundamental, como principal medio de vida por encima de cualquier otro que sería secundario y no la capacidad personal para realizar las faenas o tareas propias de una explotación agraria (SSTS de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989/1211) y 26 de febrero de 1992 (RJ 1992/1245) y TSXG de 22 de diciembre de 2000)".* Vid. también SSTS de 16 de mayo de 2003 (RJ 2003/4761), de 20 de septiembre de 2000 (RJ 2000/7633), de 26 de febrero de 1994 (RJ 1994/1201) y de 4 de abril de 1992 (RJ 1992/2939), entre otras muchas. En resumen, podemos destacar que *"las dos figuras coinciden en un elemento como es la capacidad de obrar, pues en ambos casos ese necesidad la plenitud de derechos civiles. Y divergen en lo relativo a la dedicación preferente a la agricultura, exigida al profesional de la misma, y silenciada en lo que respecta al cultivador personal, el cual lo será tanto si se dedica (bien en tiempo empleado, bien en rentas obtenidas) exclusivamente a la agricultura, como si comparte tal actividad con otras de carácter económico"*. CABALLERO LOZANO, "Aparcería ganadera y contrato de integración.

de 16 de abril, de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia, en éstos últimos contratos, la condición en el arrendatario o aparcerero de profesional de la agricultura, además, de la de cultivador personal, a efectos del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad.

Pues bien, la Ley 3/93, en su art. 2, reconoce a estas formas contractuales *“su peculiar carácter como modalidad de contrato para la explotación agraria, cuya titularidad de la explotación agraria⁴² y el trabajo personal corresponden al arrendatario o aparcerero”*. Partiendo del dato de que la jurisprudencia gallega no se ha planteado la cuestión considerando un requisito indubitado el ostentar el arrendatario la cualidad de cultivador personal⁴³, pero sin plantearse la exigencia de profesionalidad agrícola. A mi parecer, en esa *titularidad de la explotación agraria* se encuentra implícito el carácter de profesional de la agricultura puesto que en otro caso, si pensásemos en un mero titular de explotación agraria⁴⁴ no profesional de la

Perspectivas en los Derechos civiles territoriales . *Derecho agrario y alimentario*, núm. 28, 1996, págs. 15 y 16.

⁴² El Real Decreto 613/2001, de 8 de junio, para la mejora y modernización de las estructuras de producción de las explotaciones agrarias, define, en su art. 2, al titular de la explotación, a los efectos del mismo, como *“la persona física o jurídica que ejerce la actividad agraria, organizando los bienes y derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y las responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación”*. Mientras que al agricultor profesional lo caracteriza por ser una persona física *“que siendo titular de una explotación agraria, obtenga al menos el 50 por 100 de su renta de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de su renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25 por 100 de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total”*.

⁴³ Se pueden citar en este sentido, entre otras, las SSAP de A Coruña de 23 de mayo de 1995 (RXG nº. 10-1995), de 23 de marzo de 1995 (RXG nº. 10-1995), que sostiene que *“para que la acción de acceso a la propiedad que se ejercita en la demanda pueda prosperar sería preciso que la actora probase que el arrendamiento se inició antes del 01-08-1942, y que es cultivadora personal de las fincas arrendadas”* y de 15 de octubre de 2001 (RJ 2001/15452) y las del TSXG de 21 de diciembre de 1993 (RXG nº. 5-1993), cuando afirma que *“aparte del elemento temporal, que constituye el presupuesto objetivo de caracterización como histórico del arrendamiento, son dos los requisitos subjetivos, que de su concurrencia emana el derecho de acceso: calidad de arrendatario y condición de cultivador personal”*; Vid. también las SSTSXG de 5 de enero de 1998 (RXG nº. 18-1998), de 11 de abril de 2000 (RXG nº. 27-2000) y de 3 de octubre de 2000 (RXG nº. 29-2000).

⁴⁴ La explotación agraria se define como: *“el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica. Asimismo, tendrán la misma consideración de explotación agraria los aprovechamientos en común*

agricultura, estaríamos ante un empresario, persona física o jurídica que emplearía trabajadores, pero entonces, resulta obvio que dicho empresario agrícola no podría en modo alguno ser cultivador personal⁴⁵, por lo que entiendo que la correcta interpretación del precepto exige compatibilizar tanto la expresión legal “*titularidad de la explotación agraria*” con la nota de la personalidad en el trabajo, esto es, ha de referirse a una persona física que ejerza la efectiva dirección de la explotación y, además, se encargue del cultivo directo de la finca: la cual no puede ser otra que el cultivador personal, como concepto amplio que engloba dentro de su seno el de profesional de la agricultura.

Respecto al otro elemento personal de la relación que se entabla al ejercer el derecho de acceso a la propiedad, la Ley gallega mejoró la redacción de la Ley 1/92, por cuanto la norma autonómica emplea el término más correcto de “*propietario*”, en vez del erróneo “*arrendador*” que usaba la norma estatal⁴⁶.

b) Requisitos objetivos

Por lo que se refiere a los mismos: respecto a la finca no se plantean otros problemas que los relativos al concepto de finca rústica como objeto del contrato de arriendo rústico⁴⁷. Y para ello, hay que partir de que la LDCG

mediante ordenanza de pastos o reglamentación de utilización gestionados por entidades públicas”. Art. 3 Real Decreto 4/2001, art. 2 Real Decreto 5/2001, Real Decreto 6/2001 y Real decreto 613/2001.

⁴⁵ En apoyo de esta tesis, el art. 11.5 del Reglamento de 1959 decía que “*se entenderá por explotación directa aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar*”. Por su parte, sostiene BOUZAS COSTA que “*esta expresión “trabajo personal” modaliza la de cultivador personal, añadiendo un plus: de manera que el locatario, ha de reunir las circunstancias precisas para su consideración como tal cultivador personal, referenciadas en el art. 16 de la L.A.R, y, además, ha de asumir, directamente, en tanto titular de la explotación agraria, la titularidad de la empresa*”. En *op. cit.*, pág. 411. Más lejos en esta dirección se afirma que la norma autonómica “*añade un plus al requisito de ser “cultivador personal” que menciona el art. 16 de la Ley estatal de arrendamientos rústicos, además ha de ser el titular de la explotación y prestar su “trabajo personal”*”. SAP de A Coruña, de 25 de octubre de 2002, (RXG n.º. 37-2002).

⁴⁶ “*la persona legitimada para soportar el acto de ejercicio del derecho de adquisición forzosa como sujeto pasivo, no debe ser quien ostente la mera condición de arrendador, sino quien sea real y verdaderamente titular del derecho de dominio de la finca de cuya propiedad se ve privado*”. MARTINEZ VALENCIA, *op. cit.*, pág. 504.

⁴⁷ Aunque algunos autores (LETE DEL RÍO, *Manual... cit.*, pág. 107, y también LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones. Vol. II*. Editorial Bosch,

omite toda referencia expresa al concepto de finca rústica como objeto específico del contrato de arrendamiento⁴⁸. Así, DÍAZ FUENTES⁴⁹, destaca que la normativa gallega versa sobre predios rústicos e incluye también “los bienes inmuebles vinculados a ellos⁵⁰, por su destino agrícola, pecuario o forestal”. Con lo que la identidad de la finca como rústica (y la calificación del arrendamiento como tal, por consecuencia) dependerá en exclusiva del destino, rústico o urbano, a que se someta⁵¹.

En cambio, el precio que ha de satisfacer el arrendatario o aparcerero suscita varias dudas, así, el citado art. 6.1 de la Ley 3/93 establece para la determinación del precio que éste será la cantidad resultante de “la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de tierras análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarca”. La jurisprudencia recaída al interpretar los derogados arts. 98 y 99 de la LAR era reiterada en el sentido de buscar el valor real de la finca como precio a pagar por el arrendatario para acceder a la propiedad⁵²; en cambio la

Barcelona, 1995, pág. 166) prefieren hablar de la cosa arrendada constituida por los aprovechamientos de las fincas rústicas y, además, de los inmuebles vinculados a ellas (“entendiéndose por tales, conforme al art. 334 C.c., todas aquellas construcciones que, con independencia de su ubicación se encuentran destinadas al servicio de la finca que es objeto del arrendamiento, como, por ejemplo, hórreos, pajares, invernaderos, silos, etc”. LETE DEL RÍO, *Manual... cit.*, pág. 107), idea que también ha sido recogida por abundante jurisprudencia (STS de 21 de marzo de 1996 (RJ 1996/2368), entre otras); otro sector doctrinal, aún reconociendo esta circunstancia mantienen como incuestionable que el concepto de finca rústica es esencial a los efectos calificativos del contrato, llegando incluso a considerar la finca rústica como objeto del mismo (MARTÍNEZ VALENCIA, *op. cit.*, pág. 12 y CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho Civil español, común y foral, Tomo IV Derecho de obligaciones*. Editorial Reus, Madrid 1985, pág. 408).

⁴⁸ Respecto del lugar acasariado, como objeto específico del arrendamiento rústico, “en la LDCG prevalece un significado exclusivamente económico, como unidad de explotación, desligado de la noción originaria de conjunto que permitía la subsistencia de la unidad familiar y cuyo centro residía en la casa familiar”. TRIGO GARCÍA *loc. cit.*, pág. 801.

⁴⁹ “Asimismo, hay que reparar (en la versión en gallego de la Ley) en el uso a veces de la palabra “leira” como equivalente a predio, puesto que “leira” sólo es tierra de labradío o terreno cultivado, por lo que no se expresan todas las clases de objeto de arrendamiento rústico”. DÍAZ FUENTES, *Dereito civil... cit.*, pág. 147.

⁵⁰ “Con la frase bienes inmuebles vinculados se hace referencia a todas aquellas construcciones (vid. art. 344 Cc) que con independencia de su ubicación, se encuentran destinadas al servicio de la finca que es objeto del arrendamiento, como por ejemplo: hórreos, pajares, invernaderos, silos, etc”. LETE DEL RÍO, *Manual... cit.*, pág. 107.

⁵¹ LORENZO MERINO, *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales. Tomo XXXII, Vol. Iº*. Editorial Edersa, Madrid 1997, pág. 386.

⁵² “El sistema de valoración de la finca es el que resulta del art. 98 LAR, y con arreglo al que si bien es norma fundamental en la materia el art. 39 de la LEF, también es cierto que cuando

regulación, tanto estatal como la gallega, de los arriendos históricos, parten, para favorecer el acceso a la propiedad⁵³, del criterio contrario, ya que si se toma como punto de partida el valor catastral, el precio que se obtiene viene a ser sensiblemente inferior al de mercado. El problema que se plantea es el de delimitar si la expresión "*valor en venta actual de tierras análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarca*" se refiere al valor de fincas sobre las cuales pesa un contrato de arrendamiento; o por el contrario, únicamente fincas de la misma clase y situación, independientemente de su régimen de explotación. Cuestión que entiendo debe resolverse según este último criterio⁵⁴.

Por último, el número segundo del art. 6, aparentemente resuelve la cuestión de la discrepancia entre las partes respecto al precio que ha de pagar el aparcerero o arrendatario, disponiendo que "se someterá" a la decisión de una Junta de Estimación Provincial de las Aparcerías y de los Arrendamientos

el aprecio calculado con arreglo al precepto citado no resultase conforme con el valor real de la finca, puede acudir el órgano judicial encargado de la valoración a otros criterios estimativos, es decir, que el criterio del art. 39 debe ajustarse, en su caso, para lograr el justo precio al reajuste de valor que prevé el art. 43, ambos de la Ley de 16 de diciembre de 1954" (SSTS de 30 de abril de 1987 (RJ 1987/4548), 13 de noviembre de 1992 (RJ 1992/9401), 11 de octubre (RJ 1993/7510) y 20 de diciembre de 1993 (RJ 1993/10092), 11 de julio de 1995 (RJ 1995/5960), 31 de octubre de 1996 (RJ 1996/7725), 24 de octubre (RJ 1997/7183) y 3 (RJ 1993/7931) y 4 de noviembre de 1997 (RJ 1997/7929), entre otras muchas). Es decir, "el acceso a la propiedad no puede suponer un enriquecimiento para el arrendatario con un paralelo empobrecimiento del arrendador; por ello, éste ha de percibir el precio justo que es el que representa el equivalente económico del bien que se pierde, es decir, aquel que sea suficiente para adquirir otro análogo al que en virtud del derecho de acceso sale del patrimonio del arrendador" STS de 8 de noviembre de 1997 (RJ 1997/7890). Por esta razón, la búsqueda del valor real, para el lugar acasurado, el art. 55 LDCG, acude al precio de mercado y, en su defecto a la fijación judicial del mismo.

⁵³ No parece "que estuviera ausente en la mente del legislador la necesidad de acabar definitivamente con la problemática de estos arriendos, y una forma de hacerlo es favoreciendo, mediante la reducción del precio, el acceso a la propiedad de los arrendatarios". ESTRUCH, *op. cit.*, pág. 140. Esta circunstancia se justificaba en la propia Exposición de Motivos de la LARH, al decir que "se parte del principio de que en el valor actual de las fincas arrendadas han contribuido de manera notable el arrendatario y sus descendientes, mediante su cultivo a lo largo de varias generaciones".

⁵⁴ En este mismo sentido al comentar la ley estatal, se argumenta que "en esa diferencia entre el valor real y el catastral, ya se ha tomado en cuenta la existencia del arrendamiento, porque lo pretendido es rebajar del precio para facilitar el acceso a la propiedad del arrendatario, y, por consiguiente, computar el arriendo supone adicionar una carga que el legislador ya tuvo presente al formular el mecanismo de valoración". KARRERA EGIALDE, *op. cit.*, pág. 387.

Rústicos Históricos,⁵⁵ y la valoración de la misma podrá ser impugnada por las partes “ante la jurisdicción competente por razón de la materia”. La polémica surge al plantearse la cuestión de si, a tenor de lo previsto en dicho precepto, el precio debe ser fijado en todo caso por las Juntas de Estimación. Así, contrariamente, a lo establecido con más claridad por el art. 2.2 de la Ley estatal 1/92, donde si parecía que imperativamente el precio sería fijado por las Juntas Arbitrales, la LAARHG parece reducir la intervención de las Juntas de Estimación únicamente a los casos en que no exista acuerdo entre las partes respecto al precio, cuando extrajudicialmente estén conformes en el acceso a la propiedad, sin perjuicio de que su valoración pueda ser impugnada ante la jurisdicción competente por razón de la materia⁵⁶.

c) Requisitos formales

En cuanto a la forma que ha de revestir el pago, la normativa rústica histórica no exige que se realice al contado, siendo admisible, por tanto, cualquiera de los procedimientos permitidos en Derecho. En cualquier caso, y por imperativo del art. 1.168 del Código Civil, los gastos extrajudiciales que ocasione el pago serán de cuenta del deudor, en este caso, el arrendatario. Y ante el supuesto, no regulado, de incumplimiento por el arrendatario de

⁵⁵ En el parecer doctrinal, estas Juntas son órganos administrativos a las que la Ley atribuye facultades conciliadoras y decisorias, pero que, en ningún caso participan de la calidad de jurisdiccionales. Por ello sus decisiones tienen los efectos que establecía el art. 121.4 LAR, es decir, carácter ejecutivo, pero sin perjuicio de la facultad de acudir a la vía judicial civil, puesto que el art. 33 de la nueva LAR estatal dispone que: “el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria”.

⁵⁶ “Esta interpretación parece ser la más ajustada atendiendo los términos de la Ley gallega, haciendo un distingo entre los casos donde existe un acuerdo extrajudicial sobre el acceso, y aquellos otros en que las partes no están de acuerdo con el mismo llevando la contienda a la vía judicial. En este último caso el órgano jurisdiccional, dada la plenitud de conocimiento, deberá ya pronunciarse, no sólo sobre el derecho de acceso, sino también sobre el precio, si bien teniendo en cuenta, para fijar éste, las previsiones contenidas en el apartado 1 de dicho art. 6º. STSXG de fecha 4 de octubre de 2002, (RXG. nº. 37-2002) siguiendo el criterio sentado en las Sentencias del mismo Tribunal de fechas 6 de abril de 2001 (RJ 2001/6534), 25 de enero de 2002 (RJ 2002/6956) y de 4 de octubre de 2003 (RJ 2003/951), que añade que “este criterio interpretativo de la norma gallega está amparado, además, por la propia sistemática de la Ley. Así en el supuesto de rescate de la aparcería o arrendamiento histórico se deja en manos de los Tribunales de Justicia la fijación tanto del derecho de rescate como de las compensaciones económicas, para el caso de que no exista acuerdo entre las partes, mientras que la legislación estatal reconduce el tema de la valoración de las indemnizaciones de nuevo a las Juntas Arbitrales”.

su obligación de pago, KARRERA EGIALDE⁵⁷, considera que el pago es el presupuesto necesario que la ley impone al accedente, en consecuencia, su incumplimiento no perfecciona el ejercicio de la opción y origina la extinción del derecho de acceso a la propiedad. Lo discutible es esto último, es decir, si el impago no permitiría al arrendatario ejercer, si está en plazo para ello, en otra ocasión, el derecho de acceso a la propiedad.

Los arrendatarios o aparceros que hagan uso de este derecho en debida forma adquirirán la propiedad de la finca rústica arrendada, si bien con la importante limitación establecida en el art. 6.3 de la Ley 3/93: *"la obligación de cultivar personal y directamente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo*⁵⁸. *Si incumpliese tal obligación, el anterior propietario podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma*". En este punto surge el problema de si al amparo de la legislación gallega el arrendador recupera la finca *"libre de arrendatarios y ocupantes"*, según establecía el art. 4 LARH estatal⁵⁹, o si por el contrario, se mantiene el antiguo contrato de arrendamiento. Dada la tradicional naturaleza social de la legislación arrendaticia, resulta ilógico mantener el contrato con el arrendatario que ha dejado de tener la condición de cultivador personal, razón por la cual estimo procedente aplicar la misma solución establecida en el ámbito del Derecho estatal, sin dejar de señalar que estamos ante una importante laguna del legislador gallego.

En otro orden de cosas, ESTRUCH⁶⁰ sostiene que el arrendatario que accede a la propiedad podrá vender la finca o donarla antes de dicho plazo si conserva una relación jurídica que le permita cultivarla, por ejemplo como arrendatario; mientras que MARTÍNEZ VALENCIA⁶¹ entiende que esta

⁵⁷ KARRERA EGIALDE, *op. cit.*, pág. 395.

⁵⁸ Plazo notoriamente superior al establecido (art. 49 LDCG) tres años, para la permanencia mínima como cultivador de la finca, tras acceder a la propiedad de la misma por el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, para los arrendamientos rústicos ordinarios. Por otra parte, y en lo referente al *dies a quo* para el cómputo del plazo de seis años, *"deberá fijarse en el momento en que el arrendatario emita su declaración de voluntad de querer acceder a la propiedad de la finca, de ahí la importancia de que en tal declaración conste de manera fehaciente la fecha de la misma"*. ESTRUCH *op. cit.*, págs. 143 y 144.

⁵⁹ Esto es, *"no se resuelve sólo la transmisión, sino que se produce también una resolución del arriendo y de los contratos que pudiese haber llevado a cabo el optante con terceros, pues sólo así podrá el arrendador recuperar la finca libre de arrendatarios y ocupantes"*. ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.*, pág. 145.

⁶⁰ ESTRUCH ESTRUCH, *op. cit.*, pág. 142.

⁶¹ MARTÍNEZ VALENCIA, *op. cit.* pág. 526.

proposición colisiona con la *ratio legis* que inspiró el precepto, con los precedentes históricos del mismo y con la finalidad de carácter social que informa la normativa sobre los arriendos rústicos históricos. Entiendo más fundada la primera posición, que respetando la obligación establecida por el precepto, cumple la función social de permitir el acceso del arrendatario a la propiedad y además pone estas fincas en el mercado de la tierra, favoreciendo la libre circulación de los bienes.

La doctrina actual está, en cambio, conforme en que no se da la transmisión de este deber de permanencia a los herederos del colono-adquirente, razonando que la norma pretende frenar la intención especulativa del arrendatario que accede a la propiedad, de modo que la carga deja de tener sentido cuando fallece éste y, además, fundamentándolo en que en la tramitación parlamentaria se rechazó un enmienda que pretendía extender expresamente la obligación de cultivo personal a los herederos.

En cuanto al régimen de frutos, gastos y mejoras, estimo aplicables los arts. 451 y ss. del Código Civil, considerando posesión de buena fe, salvo prueba en contrario, la del arrendatario-adquirente que luego incumple la obligación de cultivo personal.

Por otra parte, al no establecerse plazo de ejercicio de la acción por el propietario, entiendo será de aplicación el plazo general de prescripción de quince años del art. 1964 del Código Civil, a contar desde el incumplimiento del arrendatario.

8. Derecho de rescate por el propietario

Establece el art. 8.1 de la Ley gallega 3/93, un derecho de rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico a favor del propietario, siempre que cumpla dos requisitos: en primer lugar, ha de encontrarse en situación de necesidad inexcusable, elemento subjetivo que conlleva una dificultad extraordinaria en orden a la prueba y, por consiguiente, ha de apreciarse en el caso concreto atendiendo a la situación económica del sujeto y, en segundo término, viene acompañado de otra condición, la de que la llevanza de la finca para cultivarla sea su único medio de subsistencia, y por último, además, ha de comprometerse a llevar la explotación personal y directa de las tierras.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que lo que se rescata es la finca rústica arrendada o dada en aparcería y no, como erróneamente dice

el precepto “la aparcería o el arrendamiento rústico”. Este derecho de rescate por el propietario esta sujeto, además, al requisito previo de pagar la indemnización correspondiente y al límite de no poder abarcar la casa de labranza residencia habitual del arrendatario o aparcerero, si éste “no dispusiese de otra vivienda” y un mínimo de tierras legalmente establecido. en “el 10 por 100 de la superficie total de las fincas arrendadas o dadas en aparcería a su elección, con un máximo de 25 hectáreas”, hasta el fallecimiento de éste y de su cónyuge; si bien abonando la renta pertinente que sea la usual en la comarca para casa y fincas análogas, pero sin que pueda exceder de lo que venía pagando el arrendatario o aparcerero por la totalidad de las fincas.

Respecto a lo primero, la indemnización que el propietario ha de abonar al arrendatario o aparcerero, viene regulada en el párrafo segundo del precepto, que establece que abarcará “no sólo de las mejoras realizadas por el arrendatario o aparcerero, sino también del valor atribuible a los beneficios cesantes como consecuencia de la rescisión del contrato y como reconocimiento de la titularidad empresarial que venía desempeñando”. Comprende pues tanto el daño emergente, circunscrito al importe de las mejoras sin especificar la clase, necesarias, útiles, etc., como el lucro cesante derivado de la pérdida de beneficios futuros por el ejercicio de la explotación, e incluso beneficios derivados del mero reconocimiento de la titularidad empresarial del arrendatario o aparcerero.

Resolviéndose los supuestos de discordia entre las partes conforme a lo dispuesto en el párrafo 3º del art. 8, el cual afirma que cuando no se logre el acuerdo entre ellas, “tanto en el derecho de rescate como en la valoración de las compensaciones económicas, corresponderá a la jurisdicción competente determinar ambos extremos, que ponderará las circunstancias de continuidad en la explotación del cultivador y la situación de necesidad de rescate alegada por el propietario. De igual modo será el Juez quien decidirá sobre las valoraciones de las indemnizaciones que haya de satisfacer la parte que lleve la titularidad de la explotación”. No se precisa pues la jurisdicción competente ni la clase de procedimiento, por lo que estimo debe acudir a la vía civil, única competente para la resolución de un contrato de esta clase como el arrendamiento y al procedimiento declarativo que corresponda por razón de la cuantía⁶².

⁶² Hay que precisar en este punto sobre la controversia judicial, que el *Trabajo sobre la Compilación del Derecho Civil Gallego* redactado por el Consello da Cultura Galega, preveía, con carácter general, en los arts. 39 a 41 que: “El conocimiento de la cuestión que suscite

En segundo lugar, anticipábamos que el art. 9 de la Ley establece un importante límite a la hora del ejercicio de este derecho, ya que *“si el arrendamiento o la aparcería comprendiese casa de labranza en la que habitase el arrendatario o aparcerero, éste tendrá derecho, si no dispusiese de otra vivienda, y salvo que ésta fuese expropiada, a continuar en arrendamiento la casa de labranza y en un diez por ciento de la superficie total de las fincas arrendadas o dadas en aparcería a su elección, con un máximo de 0,25 hectáreas hasta el fallecimiento de éste y de su cónyuge; si bien abonando la renta pertinente que sea la usual en la comarca para casa y fincas análogas, pero sin que pueda exceder de lo que venía pagando el arrendatario o aparcerero por la totalidad de las fincas*⁶³. Aunque el precepto legal diga que se trata de una continuidad en el arrendamiento o aparcería, resulta difícil evitar pensar que tras estos sustanciales cambios en el objeto y en las condiciones (nueva renta) más que ante una simple prórroga en parte del objeto, no estemos ante un nuevo y forzoso arrendamiento⁶⁴.

Finalmente, una vez ejercitado el derecho de rescate, el propietario recupera la finca pero queda sujeto a la obligación establecida en el segundo apartado del número 3 del art. 8, de practicar el cultivo de las tierras rescatadas *“de modo personal y directo, cuando menos durante seis años consecutivos. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la anulación de la situación creada y a la reposición del anterior cultivador”*.

la relación arrendaticia rústica corresponde a la jurisdicción ordinaria. Será competente el Juez del lugar donde se halle la finca o la mayor parte de ella y, de ser de lugar acasado, el de la casa. El procedimiento a seguir será el dispuesto, en cada caso, por la Ley de Enjuiciamiento Civil”. Criterios que, considero, se excederían de las competencias del legislador gallego, ya que la competencia para legislar en materia procesal es exclusiva del Estado, art. 149.1.6 de la Constitución vigente; sin que constituya una necesaria especialidad derivada del Derecho sustantivo de la Comunidad Autónoma, como excepciona dicho precepto *in fine*.

⁶³ En este punto la regulación gallega difiere de la estatal, ya que en la Ley 1/92 de arrendamientos rústicos históricos, en su art. 4.3, el derecho de continuación se refería a *“la casa de labor y en un 10 por 100 de la superficie total de las fincas arrendadas, a elección del arrendatario, con un máximo de una hectárea”*. El establecer la cuarta parte de superficie máxima parece claro que se deriva del carácter principalmente minifundista de la propiedad en Galicia. Por otra parte la renta a pagar en la regulación estatal únicamente aparece referida a fincas análogas y en la gallega a casa y fincas, aunque en ambos casos con el mismo límite de no exceder de lo que pague el arrendatario (o aparcerero en Galicia) por la totalidad de las fincas.

⁶⁴ LORENZO MERINO, *El Derecho civil de Galicia y la propuesta de compilación del 22 de marzo de 1991*. Editado por la Asociación Galega de Estudios Xurídicos. Santiago 1992, pág. 77.

Este precepto plantea dos problemas; en primer lugar, si se refiere a años naturales o agrícolas, cuestión, entiendo, que dependerá de cómo estuviera constituido el contrato; y en segundo término, si procede la devolución de la indemnización recibida por el arrendatario o aparcerero en el supuesto de que recupere la finca por el incumplimiento del deber de cultivo que el precepto impone al propietario que haga uso del derecho de rescate, caso en que la solución, entiendo, debe ser negativa puesto que en otro caso quedaría a la libre voluntad del propietario el revertir la situación, pudiendo darse el caso de incumplimientos voluntarios de la obligación de cultivar por los propietarios con el consiguiente perjuicio para los arrendatarios.

9. Expropiación forzosa

Según el art. 10 de la Ley gallega 3/93, cuando nos hallemos ante el supuesto de expropiación forzosa, sea total o parcial, de una finca sobre la que recaiga el arrendamiento o aparcería histórica, *“se practicarán las actuaciones e indemnizaciones separadamente tanto con el propietario como con el arrendatario o aparcerero cultivador, reconociendo separadamente sus respectivas titularidades”*⁶⁵.

En mi parecer, el precepto sigue el mismo criterio que en la legislación estatal, esto es, que la indemnización por causa de la expropiación ha de compensar tanto al cedente de la finca como al arrendatario o aparcerero⁶⁶. Considero un error la dicción literal del precepto al hablar de reconocer separadamente *“sus respectivas titularidades”*, puesto que en el caso de que en la finca haya cosechas pendientes o en el supuesto del abono de las labores preparatorias para la cosecha, estamos ante una única titularidad pro indiviso entre cedente y aparcerero, cuyo valor ante un supuesto expropiatorio habrá de abonarseles en proporción a la participación de cada uno⁶⁷, esto es, habrá

⁶⁵ *“Los efectos son, seguidamente de la extinción del contrato, los de indemnizarse por la pérdida del dominio y por la pérdida del disfrute”*. AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 559.

⁶⁶ También recogido tradicionalmente por la Jurisprudencia, así entre otras, por la STS de 23 de febrero de 1979 (RJ 1979/815).

⁶⁷ *“La titularidad de las cosechas pendientes pertenece proindiviso hasta que la partición y subsiguiente adjudicación se realice a ambos contratantes y por consiguiente, que al proceder el expropiante a abonar el importe de las que se pierden con la expropiación deberá hacerlo a ambos perjudicados, en la proporción que a cada uno corresponda con arreglo al porcentaje estipulado en el contrato”*. MARTÍNEZ VALENCIA, *op. cit.*, pág. 777.

de indemnizarse a ambos contratantes y en proporción a los derechos que se derivan del contrato para cada uno de ellos, no en proporción a sus titularidades.

Para determinar la cuantía indemnizatoria a percibir por el aparcerero o arrendatario, el art. 44 LEF, se remite a las normas de la legislación especial de arrendamientos rústicos, por lo que actualmente hay que acudir a los contenidos en la Disposición Adicional Segunda de la LAR de 2003.

10. Bibliografía utilizada

AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, ANTONIO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Editorial Comares, 3ª edición. Granada 1998.

BALADO YAÑEZ, JAIME, "Arrendamientos rústicos y aparcerías en Galicia". Conferencia impartida en el *Curso de formación para Secretarios Judiciales* celebrado en la sede de la Escola Galega de Administración Pública en Santiago de Compostela, los días 19 y 20 de noviembre de 1998.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, RODRIGO, "La conservación, modificación y desarrollo de los Derechos forales, allí donde existan", en *Derecho Privado y Constitución*, nº. 1, 1993.

BOUZAS COSTA, MANUEL, "Legislación civil especial: fundaciones, arrendamientos históricos, concentración parcelaria". *Derecho Civil Gallego*. Editado por la Xunta de Galicia y el Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 1996.

BUSTO LAGO, JOSÉ MANUEL, "Las competencias legislativas de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de Derecho civil". *Revista Xurídica Galega*, nº35-2002.

CABALLERO LOZANO, JOSÉ MARÍA, "Aparcería ganadera y contrato de integración. Perspectivas en los Derechos civiles territoriales". *Derecho agrario y alimentario*, núm. 28, 1996.

CASTÁN TOBEÑAS, JOSÉ, *Derecho Civil español, común y foral, Tomo IV Derecho de obligaciones*. Editorial Reus, Madrid 1985.

DIAZ FUENTES, ANTONIO, *Derecho Civil de Galicia, comentarios á Ley 4/95*. Edición do Castro. O Castro-Sada, A Coruña, 1997.

- ESTRUCH ESTRUCH, JESÚS, *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos*. Editorial Práctica de Derecho S.L., Valencia 1996.
- KARRERA EGIALDE, MIKEL, *Los arrendamientos rústicos históricos. Análisis a partir de la realidad guipuzcoana*. Editorial Marcial Pons, Madrid 1998.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Elementos de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones. Vol. II*. Editorial Bosch, Barcelona, 1995.
- LORENZO MERINO, FERNANDO JOSÉ, *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales. Tomo XXXII, Vol. 1º*. Editorial Edersa, Madrid 1997.
- LORENZO MERINO, FERNANDO JOSÉ, "A contratación na Lei de Dereito civil de Galicia. O arrendamento rústico". *Dereito civil de Galicia. Comentarios á Lei 4/1995, do 24 de maio*. Editado por el Parlamento de Galicia, 1992.
- LORENZO MERINO, FERNANDO JOSÉ, *El Derecho civil de Galicia y la propuesta de compilación del 22 de marzo de 1991*. Editado por la Asociación Galega de Estudios Xurídicos. Santiago 1992.
- LORENZO MERINO, FERNANDO JOSÉ, *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales, Tomo XXXII, Vol 1º*, Madrid 1997.
- MARTÍNEZ VALENCIA, JUAN, *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Editorial Dykinson. Madrid 1991.
- PAZ SUEIRO, JOSÉ MARÍA, *El Derecho de acceso a la propiedad en la legislación de arrendamientos rústicos*. Editorial Bosch, Barcelona, 1963.
- TORRES GARCÍA, "El arrendatario como profesional de la agricultura". *Homenaje al profesor Bernardo Moreno Quesada*. Editado por las Universidades de Almería, Granada y Jaén.
- TRIGO GARCÍA, BELÉN, "La noción de lugar acasariado en la Ley de Derecho Civil de Galicia. Especial referencia al concepto de lugar acasariado". *Actualidad Civil* nº. 28. 12 al 18 de julio de 1999.
- KARRERA EGIALDE, MIKEL. *Los arrendamientos rústicos históricos. Análisis a partir de la realidad guipuzcoana*. Editorial Marcial Pons, Madrid 1998.

VARIOS AUTORES, *Manual de Derecho Civil Gallego*. Editorial Colex, Madrid 1999. Capítulos II, *Las fuentes del Derecho civil gallego*, redactado por GARCÍA RUBIO, M^a. PAZ; y Capítulos IX *Arrendamientos*, X *Aparcerías* y XI *Aparcerías y arrendamientos rústicos históricos*, autoría de LETE DEL RÍO, JOSÉ MANUEL.