

... Carrera Derecho, Asignatura Derecho Civil II, título, Los Arrendamientos Rústicos, Tercera Parte, autor, Jesús María Álvarez Carvallo, fecha de grabación, 20 de mayo de 1983, fecha de emisión, 1 de junio de 1983. Hoy quería ocuparme para poner término a la tarea de la normativa que la Ley Especial de Arrendamientos Rústicos de 1980 dedica a la terminación del contrato de arrendamiento. Este capítulo octavo de la ley, que comprende nueve artículos, está dividido en tres grupos distintos.

constituyendo el primero, el especialmente destinado a la resolución del contrato, el segundo, destinado a la sucesión en el arrendamiento, y el tercero, a la extinción del arrendamiento. En cuanto al primero de los tres apartados que está destinado a la resolución del contrato de arrendamiento rústico, es muy importante el contenido de los artículos 75 y 76, en los cuales se señalan expresamente cuáles son las causas de la resolución a instancia del arrendador, mediante una enumeración que es la siguiente. Primera, falta de pago de la renta. Segunda, incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, si el arrendatario se hubiere comprometido a ello en el contrato. Tercera, no explotar la finca, aún parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo primero de la ley. Cuarta, subarrendar, ceder o subrogar, salvo los casos y con los requisitos previstos en la ley. Quinta, causar graves...

Havesdaños en la finca con dolo o negligencia manifiesta. Sexta, en los casos de plantaciones o aprovechamientos forestales, regulados en el artículo 34 de la ley 5.1977 de 4 de enero, dictada para el fomento de la producción forestal, cuyo artículo 34 establece que el propietario de un predio forestal que tuviese arrendado el disfrute de rozas de leñas bajas o de pastos y desease iniciar trabajos de plantación forestal o un aprovechamiento más intenso del arbolado, podrá resolver el contrato de arrendamiento forestal en las siguientes condiciones. Primero, que el predio tenga aprobado por el Ministerio de Agricultura un proyecto de plantación o explotación intensiva y inversiones que justifique la necesidad de resolver aquel contrato. Segundo, satisfacer al arrendatario una indemnización que se elevará como máximo a seis veces la renta anual estipulada. Tercero, de no ejecutarse

los trabajos previstos en el proyecto aprobado y en los plazos que allí se señalen, quedará sin efectividad la resolución del contrato pretendida, además de obligar al propietario a las indemnizaciones que correspondan. El artículo 76 señala otra serie de causas de resolución del contrato de arrendamiento rústico que, a diferencia de las anteriores, respecto a las cuales no manifiesta nada, califica de interés social y son las siguientes. Primera, perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura. Segunda, no reunir o perder la entidad arrendataria y las características a que se refiere el artículo 15, apartados B a E. Tercera, excederse el arrendatario de los límites que impone el artículo 18, por el que se señala un límite máximo de extensión de 500 hectáreas en secano y 50 hectáreas en regadío. Cuarta, infringir normas vigentes en orden a mejor asociación. Ocultivos, siempre que la infracción comporte de modo expreso.

la resolución del contrato quinta las que estén determinadas por leyes especiales finalmente la ley señala en dos artículos con los cuales cierra este apartado dos normas peculiares en virtud de las cuales por una de ellas faculta a quien resulte propietario en el supuesto de que se resuelve el derecho del arrendador sobre la finca arrendada para pedir la resolución del contrato de arrendamiento y por la otra norma que se refiere específicamente a la causa tercera de resolución del contrato de arrendamiento rústico por interés social manifiesta que en el supuesto de arrendamiento rústico que comprende una extensión superior a la prevista como máxima en el artículo 18 corresponderá la acción de desahucio a cualquier arrendador si hubiera más de uno y este recaerá sobre la finca entera y no solamente sobre el exceso siendo preferido el arrendador que primero entable la demanda este precepto a mi juicio deja en el aire dos cuestiones que debería haber resuelto por una parte la resolución del contrato de arrendamiento rústico por interés social en el caso de que sea un único arrendador que en

haya concertado el arrendamiento de dos o más fincas concretas, cuya agrupación por la vía del arrendamiento exceda de los límites previstos en el artículo 18, no queda claro si será o no posible resolver todos los contratos de arrendamiento en cuestión, ni tampoco establece un criterio que aclare sobre cuál de las posibles fincas arrendadas ocasionadoras del exceso debe ejercitarse esa facultad, para lo cual podría haberse introducido una ley o bien un criterio cronológico por las fechas respectivas de los contratos de arrendamiento otorgados, o bien un criterio que pusiera en conexión el ejercicio de esa facultad con la extensión referente al contrato de arrendamiento que da origen al exceso de extensión arrendada, ya que el precepto de la ley solamente parece contemplar el caso de que haya más de un arrendador, pero no el supuesto de que sea uno solo el arrendador que ha originado el exceso de extensión por medio de dos contratos sucesivos, pues en este supuesto tan achacable es el exceso a uno

de los contratos de arrendamiento que da origen al exceso de extensión arrendada, como a la otra parte contratante.

Muchísimo más clara sería mi juicio en la norma si señalara como contrapartida la extralimitación de extensión la sanción del cese de todas las relaciones arrendaticias que intervinieran en el supuesto, ya que por el otro camino puede llegarse a la paradójica situación de que se resuelve el contrato precisamente por el otorgamiento de una preferencia temporal al primer demandante de la finca que reúne mejores condiciones para su explotación, dejando al arrendatario con aquella otra porción de tierra arrendada que no es susceptible de una explotación agraria viable en términos agrarísticos, que deberían ser los que primasen al tener en cuenta que esta causa de desahucio está inserta en el apartado dedicado a las causas del mismo que obedecen a un interés social. Veo con disgusto que no me va a ser posible desarrollar todas las cuestiones que quería, tal como se me va escapando el tiempo. Y para colmo, encima, me estoy dando cuenta de que ya empiezo a hablar. Me empiezo yo mismo a estar harto o semi-indigestado de tanto arrendamiento rústico.

lo cual me alarma, pues pienso que mucho más saciados estaréis vosotros, mis oyentes, que tenéis que estudiarlos. El apartado del que quería ocuparme ahora trata de la sucesión en el arrendamiento rústico y aquí el legislador ha solapado dos normas distintas y ha creado un grave confusionismo por la mezcla incongruente de dos realidades jurídicas también distintas. La ley de arrendamientos rústicos dedica tres artículos a la sucesión en el arrendamiento y una remisión a un párrafo concreto de otro artículo, pero resulta que por una ley poco posterior a la de arrendamientos rústicos, que como ya se ha dicho repetidas veces es de 31 de diciembre de 1980, fecha de esta otra nueva norma en el 24 de diciembre de 1982 y que lleva como ambicioso título el de Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes, se dictan normas para la sucesión no solamente de uno de los supuestos, el de la explotación agraria familiar, sino también para el caso peculiar de la sucesión de los agricultores jóvenes, y se dice que en el seno de una explotación agraria familiar,

existan porciones disfrutadas en base a un contrato de arrendamiento rústico y determina taxativamente que, en este caso, la sucesión en el arrendamiento se regirá por la ley de explotaciones agrarias familiares y de los agricultores jóvenes, con exclusión de la legislación arrendaticia rústica. El desfase entre estas dos leyes, difícil de resolver, se encuentra producido por un grave confusionismo entre las que se podrían considerar tres situaciones distintas. Primera, explotación agraria familiar cuyo total terreno esté en régimen de arrendamiento. Segundo, explotación agraria familiar que no tenga ninguna porción de terreno disfrutada en virtud de arrendamiento. Tercera, explotación agraria familiar cuyo terreno esté disfrutado en parte en base a un contrato de arrendamiento y el resto en base a otros títulos que podría ser incluso el de propietario. Para mí, la solución correcta, tratando de armonizar por la previsible política legislativa que no tiene por qué ser partidista ambas leyes, la solución deseable sería la de...

otorgar prioridad en los dos primeros casos mencionados a la ley de explotaciones agrarias familiares y distinguir en el tercer supuesto tomando en cuenta la respectiva incidencia que la importancia del régimen de disfrute tuviera en relación a la explotación agraria familiar total para inclinarse o bien por las peculiares normas sucesores previstas para la explotación o bien por el régimen peculiar de sucesión a las tierras arrendadas manteniendo el contrato de arrendamiento con un nuevo cultivador arrendatario pese a que como digo a mi juicio ya no tienen posibilidad alguna de aplicación los artículos de la ley de arrendamientos referibles a la sucesión quiero mencionarlos muy brevemente la idea clave es la de establecer un orden de preferencia para llamar a determinadas personas a la continuación de la relación arrendaticia distinguiendo los siguientes casos primero el del supuesto de del artículo 71 de la ley de arrendamientos rústicos en virtud del cual se autoriza al arrendatario sin necesidad de la ley de arrendamientos rústicos en este caso concreto de consentimiento del arrendador para

Actar un subarriendo a favor del cónyuge o de descendientes, confidiéndole al arrendatario la posibilidad de que, por escrito, conceda al subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento. Segundo, en este segundo grupo menciona a cuatro casos distintos. A. El legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento. B. El cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho. C. El heredero o legatario que al abrirse la herencia fuere subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo de cualquiera de los restantes herederos. En el párrafo final de este artículo se establece expresamente la necesidad de que el sucesor habrá de ser profesional de la agricultura, pero esta bien intencionada aspiración del legislador queda destruida inmediatamente que se lee el artículo 15 de la ley de arrendamientos rústicos, ya que la configuración legal del concepto de profesional de la agricultura, no puede ser.

menos afortunada ni más imprecisa, la persona que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación. En el artículo 80 de la ley de arrendamientos rústicos se establecen unos criterios para el supuesto de que existan varias personas que pudieran concurrir a la pretensión de continuar en el contrato de arrendamiento. Y por último, en el artículo 81 se dicta una norma bastante absurda por virtud de la cual se señala que la relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario sin perjuicio de computar en la herencia los créditos y deudas que tenga pendientes el fallecido en relación con el arrendamiento. Finalmente, ya a uña de caballo, deseo dejar constancia de que la ley de arrendamientos rústicos establece como causas de extinción del contrato las siguientes. La pérdida total de la finca por caso fortuito o fuerza mayor. Por haber expirado el período contractual si el arrendatario hubiera renunciado a la prórroga. Por haber expirado el último período de la finca por caso fortuito o fuerza mayor. Por haber expirado el último período de la finca por caso fortuito o fuerza mayor. Por haber expirado el último período de la finca por caso fortuito o fuerza mayor. Por haber expirado el último período de la finca por caso fortuito o fuerza mayor. Por haber expirado el último período de la finca por caso fortuito o fuerza mayor.

Tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración que señala el Código Civil en sus artículos 1566 y 1577, y por haber expirado el período de tácita reconducción.