

La denegación de prórroga para el cultivo directo
del arrendador *ex art. 26 LAR/1980*
Comentario a la STS de 7 de octubre de 2005 (RJ 2005, 6919)

INMACULADA VIVAS TESÓN

Profesora Titular de Derecho civil. Universidad de Sevilla

Resumen: Ejercitada la facultad denegatoria de prórroga del contrato de arrendamiento concedida al arrendador por el art. 26 LAR/1980, el «compromiso de cultivo directo» que exige el precepto no impone al arrendador la obligación de conservar el mismo tipo de cultivo o explotación que previamente desarrollaba el arrendatario.

Términos significativos: Arrendamiento rústicos. Denegación de prórroga por cultivo directo por arrendador. Cultivador directo. Empresario agrícola. Explotación personal por arrendador. Alteración de la modalidad de explotación. Notificación fehaciente.

Civil

Ponente: Excmo. Sr. D. Vicente Luis Montés Penadés

☑ **ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DENEGACIÓN DE LA PRORROGA PARA CULTIVO DIRECTO POR EL ARRENDADOR:** significado del compromiso: asunción por el arrendador de la actividad económica organizada en que la empresa consiste; identificación del término «cultivador directo» con el de «empresario agrícola»; inexigibilidad de la explotación personal; alcance del compromiso: no impone el mantenimiento del cultivo o explotación que desarrollaba el arrendatario; libertad de goce y disfrute de la propiedad sin más limitaciones que las establecidas en las leyes; **REINTEGRACIÓN DE LA FINCA AL ARRENDATARIO:** improcedencia; continuidad de la explotación agrícola racional con justificada cesación temporal de la explotación pecuaria por el arrendador.

Disposiciones estudiadas: LAR/1980, arts. 26 y 27.

Sentencias citadas: SSTS de 14 de marzo de 1978 (RJ 1978, 957), 26 de enero de 1981 (RJ 1981, 113), 17 de octubre de 1984 (RJ 1984, 4893), 22 de julio de 1990 (RJ 1990, 6125), 28 de enero de 1994, 5 de diciembre de 1995, 12 de febrero, 16 de mayo (RJ 1997, 3849), 9 de octubre de 1997 (RJ 1997, 7357), 19 de febrero de 1998 (RJ 1998, 633).

ANTECEDENTES DE HECHO

Tras prosperar judicialmente la acción de oposición a la prórroga forzosa del arrendamiento rústico de unas fincas por la arrendadora para su cultivo directo *ex art. 26.1 LAR/1980*, recuperando, en consecuencia, la posesión de los inmuebles por resolución del contrato, el arrendatario, conforme a lo dispuesto por el art. 27 del mismo texto legal, interpuso demanda contra la propietaria solicitando la reanudación del arrendamiento rústico e indemnización por daños y perjuicios al estimar que se había producido el incumplimiento del compromiso asumido de explotar la finca.

El JPI desestimó la demanda, con absolución de la demandada y sin imposición en costas.

Contra dicha resolución interpuso recurso de apelación el arrendatario, el cual fue desestimado por la AP, confirmando, pues, la sentencia de primera instancia.

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el arrendatario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.—El debate se centra en el punto antes señalado, si la arrendadora, al recuperar la posesión de las fincas, ha cumplido o no el «compromiso de

cultivo directo» que exige el artículo 26.1 LAR (RCL 1981, 226). En Primera Instancia, se estima probado que los aprovechamientos que se habían cedido en arrendamiento (aprovechamiento de pastos, utilización de naves para estabulación y crianza de ganado, siega de la hierba y aprovechamiento de prados) son en parte realizados ahora por la propiedad: en concreto se lleva a cabo aprovechamiento de siega de las praderas que son susceptibles de ello, además de un aprovechamiento silvícola y de un aprovechamiento cinegético, que el arrendador se había reservado y no se habían cedido en arrendamiento. No se realiza, en cambio, aprovechamiento ganadero. De modo que podría resumirse diciendo que se realiza un aprovechamiento agrícola (siegas de pastos, cortas de aclareo para obtención de leñas) pero no un aprovechamiento ganadero, pero como quiera que se estaba generando un sobrepastoreo, hasta el punto de llevar a una degradación de las fincas, cabría concluir que la retirada del aprovechamiento ganadero extensivo ha redundado en beneficio de la finca, que no se encuentra en estado de abandono o semiabandono, como denunciaba el actor, aunque los proyectos de mejora presentados, pendientes de la concesión de subvenciones, no se han llevado a efecto, salvo en cuanto a los aprovechamientos cinegéticos.

Todo ello es aceptado por la Sala de apelación que, como el Juzgador de 1ª instancia, considera que se cumple el «compromiso de cultivo directo», pues el propietario «no contrae la obligación de mantener el mismo cultivo o explotación que previamente desarrollaba el arrendatario, como tampoco era obligación de éste constante el arrendamiento (artículo 10 LAR), además de que se permite por pacto complementar cualquiera de aquellos aprovechamientos agrícolas o pecuarios, los de otra naturaleza como caza o los de naturaleza forestal (artículo 3.2 LAR) “lo que, extinguido el arrendamiento, no depende más que de la voluntad del propietario”». A juicio de la Sala, en definitiva, queda «acreditada una explotación agrícola racional, justificada la cesación temporal de la explotación pecuaria, complementada con mejoras en el desbroce de algunos terrenos y planificada de manera racional su ulterior explotación, mientras de continua la explotación forestal y se potencia la cinegética».

SEGUNDO.—El Primero de los Motivos del Recurso denuncia la supuesta errónea interpretación del artículo 26.1 LAR (RCL 1981, 226) en relación con el artículo 27.2 de la misma Ley de Arrendamientos Rústicos, pues, a criterio del recurrente, el cultivo directo de la finca arrendada a que se refiere el artículo 26.1 LAR ha de ponerse en relación con el objeto del contrato cuya prórroga es denegada, pues «viene a decir» afecta al destino de la finca y supone una limitación a la propiedad durante un tiempo (6 años), y se está hablando de dos fincas cuyo uso ancestral ha sido siempre el ganadero y el aprovechamiento forestal. Entiende, además, que se trata de «cultivar» y no de «explotar», obteniendo rendimiento de cualquier actividad económica que, en otro caso, no existiendo el arrendamiento, pudiera decidir libremente el propietario. Por lo que concluye que el artículo 26 LAR impone la obligación de mantener el cultivo que ve-

nía realizando el arrendatario (en el caso: mantener los cultivos derivados de los pastos para el ganado, las naves para la cría del ganado y la siega de la hierba).

Así entendido, el compromiso de cultivar directamente la finca arrendada cuya posesión vuelve al arrendador por denegación de prórroga vendría a suponer que, además de no poder convenir otro arrendamiento en sustitución del anterior ni conceder un derecho de explotación a persona que no sea el cónyuge o los descendientes (éstos siempre que sean o se propongan llegar a ser profesionales de la agricultura), implica que no puede cambiar no ya el destino, sino incluso el tipo de cultivo.

Pero el mecanismo de «recuperación» de la posesión mediante la resolución del arrendamiento por denegación de prórroga ha de ponerse en relación con la naturaleza de contrato para la empresa que da sentido al arrendamiento rústico. La denegación de prórroga se acepta en cuanto el arrendador se proponga asumir la actividad económica organizada en que la empresa consiste a nombre propio (o al de su cónyuge, o descendientes, según se ha dicho). De cultivo directo hablaba ya la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 (RCL 1935, 527) (artículo 27), en tanto que la Ley de 28 de junio de 1940 (RCL 1940, 1210) se refería a la explotación directa (artículo 4), igual que la Ley de 23 de julio de 1942 (RCL 1942, 1233) (artículo 9) y el Reglamento de Arrendamientos Rústicos aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959 (RCL 1959, 655, 936 y RCL 1960, 1572) (artículo 11.1) dejaba sin efecto la prórroga cuando el propietario de la finca se proponga cultivarla o explotarla directamente, expresión que se explicaba en el apartado 5 del propio artículo 11 diciendo 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.

En todos los casos el calificativo directo se habría de entender como la asunción del riesgo de empresa, el desarrollo de la actividad económica organizada a nombre propio, por oposición, de un lado, al cultivo o explotación por medio de otro empresario que sólo conectaría con la propiedad mediante el pago del canon o renta, sin repercutir en el arrendador los riesgos inherentes a la explotación; en tanto que, de otro lado, el cultivo es directo pero no directo y personal, es decir, no requiere que el propietario realice, en su totalidad o en parte, las tareas de cultivo, ni se dedique a ello su familia. Cuando se discutía el proyecto de Ley, no prosperó la enmienda que proponía que el cultivo a que ha de comprometerse el arrendador fuese no sólo directo sino también personal. La expresión ha sido, por lo demás, precisada por decisiones de esta Sala, como las que se contienen en las Sentencias de 14 de marzo de 1978 (RJ 1978, 957), 26 de enero de 1981 (RJ 1981, 113), 17 de octubre de 1984 (RJ 1984, 4893), entre otras, y que ha sido más recientemente estudiado, entre otras muchas, por las Sentencias de 6 de julio de 1989 (RJ 1989, 5401), de 22 de julio de 1990 (RJ 1990, 6125), de 28 de enero de 1994, de 5 de diciembre de 1995, de 12 de febrero, 16 de mayo (RJ 1997, 3849) y 9 de octu-

bre de 1997 (RJ 1997, 7357), de 19 de febrero de 1998 (RJ 1998, 633), precisando los requisitos para un eficaz ejercicio de la facultad que concede al arrendador el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 (RCL 1981, 226), hoy derogada por la Ley 49/2003, de 26 de diciembre (RCL 2003, 2755), pero aplicable a los arrendamientos vigentes por la disp. transit. 1ª.

Los comentaristas han venido a precisar, según la doctrina que parece más extendida, que el término «cultivador directo» viene a identificarse con el de «empresario agrícola», sin que la intervención personal del arrendador afecte a la calificación ni constituya presupuesto de eficacia de la denegación.

TERCERO.—No parece que el criterio del legislador (en la LAR/1980 [RCL 1981, 226]) haya vinculado la denegación de prórroga a la conservación del tipo de cultivo, que es una decisión típicamente dominical, que, constante el arrendamiento ha de respetar, pero sólo hasta cierto punto, el arrendatario, ya que según el artículo 10.1 de la misma Ley puede determinar el tipo de cultivo, ateniéndose a la obligación de restituir la finca en el estado en que la recibió y al régimen de mejoras (artículo 57 y ss., especialmente 59.1 y 61 LAR/1980), incluso cuando impliquen transformación del destino. No hay razón para vincular al propietario que va a devenir empresario, restringiendo su libertad de acción en un círculo más estricto del que disponía el arrendatario, aun cuando dentro de un lapso temporal corto. Una lectura combinada de los preceptos contenidos en los artículos 33.1 y 2, 38 y 53.1 de la Constitución (RCL 1978, 2836), en relación con el artículo 348 del Código civil (LEG 1889, 27), ha de conducir a la conclusión contraria.

La propiedad es el derecho más amplio de goce y disfrute, reconocido y amparado como base de la actividad económica, con un contenido que las Leyes pueden delimitar en base al principio de función social, según el sistema establecido, que ha sido explicado por la doctrina el Tribunal Constitucional (v.

gr., Sentencias de 26 de marzo de 1987 [RTC 1987, 37], de 5 de junio de 2003 [RTC 2003, 109] o de 17 de julio de 2003 [RTC 2003, 152]). Una decisión sobre el goce, sobre el destino económico de la finca que es objeto de dominio, ha de ser, en principio, libre, a menos que una Ley haya definido o delimitado el ámbito de libre decisión por razón de la «función social». No hay tal en la legislación vigente. El propietario ha podido denegar la prórroga porque la Ley acepta que pueda ser empresario, si así lo quiere, con preferencia al arrendatario. Pero ni sucede al arrendatario ni puede quedar constreñido a un ámbito de decisión económico de menor radio que el arrendatario. Tal posición implicaría una verdadera restricción de la libertad de decisión del propietario, una restricción de la libertad dominical, que ha de ser sometida a interpretación restrictiva (Sentencias de 14 de octubre de 1996 [RJ 1996, 7107]; de 2 de julio de 1997 [RJ 1997, 5520], entre otras muchas) que ni está amparada por una concreta previsión normativa que pudiera conectarse a la «función social», ni estará fundada en un sentido instrumental de protección de los intereses que trata de tutelar el precepto en examen (artículo 26.1 LAR 1980 [RCL 1981, 226]), en el que, como hemos visto, se decide que el arrendador (propietario, usufructuario, etc.: en general, el titular de una facultad de goce y disfrute de naturaleza real) tenga preferencia para el desarrollo de la empresa agraria sobre el arrendatario, preferencia que no se concede para seguir exactamente el mismo tipo de cultivo, ni implica ningún tipo de restricción dentro de la posibilidad de una actividad económica organizada que quepa desarrollar sobre la finca.

Otro sería el problema, que aquí no se ha planteado, de una decisión dominical que implicara el destino de la finca al desarrollo de actividades no agrarias, difícilmente subsumibles bajo el verbo «cultivar» que utiliza el precepto, lo que coherente con la exigencia, en acto o en potencia, de la condición de «profesional de la agricultura» en los descendientes señalados para desarrollar el cultivo.

Por cuyas razones el Motivo ha de ser desestimado.

COMENTARIO

SUMARIO

PREMISA

I. UN COMPLEJO CUADRO NORMATIVO ESTATAL

II. LA DURACIÓN DEL CONTRATO, UN ASPECTO CLAVE

- Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/1980 y con anterioridad a la LMEA/1995
- Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/1980 y tras la entrada en vigor de la LMEA/1995
- Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/2003
- Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/2003 reformada en 2005

III. EL CASO OBJETO DE LITIS: EL DERECHO DENEGATORIO DE PRÓRROGA DEL ARRENDADOR EX ART. 26 LAR/1980

PREMISA

El art. 33 CE reconoce el derecho a la propiedad privada, contemplando, asimismo, su función social, la cual, utilizando las palabras empleadas por la Exposición de Motivos de la Ley 8/1984, de Reforma Agraria Andaluza, «supone la incorporación de la perspectiva del deber al derecho subjetivo, deber que modaliza su ejercicio; ejercicio que se aboca a la búsqueda de un logro social que, al mismo tiempo, preserve el ámbito de poder del titular».

En orden a ello, la propiedad queda sometida a las restricciones y limitaciones que el legislador juzgue necesario introducir en aras del superior beneficio de la sociedad.

Dentro de la concepción constitucional del derecho de propiedad, por lo que atañe, en particular, a la rural, el cumplimiento de la función social provoca en el legislador una constante preocupación por la adecuada explotación de la tierra por sus titulares (dominicales o no) así como por la preservación del medio ambiente.

En nuestro país, donde la superficie agrícola arrendada para aprovechamiento rústico alcanza un volumen nada insignificante, es inevitable que tal preocupación legislativa se ponga de manifiesto en la regulación de las relaciones arrendaticias de predios rústicos, en la que están especialmente presentes factores de notable interés social.

Para velar por el racional y adecuado rendimiento económico de las explotaciones agrarias, el legislador establece numerosas medidas, entre las que, indudablemente, la duración mínima del contrato ha sido y es un aspecto crucial (y, por consiguiente, polémico) en la normativa especial locativa.

A los efectos del comentario jurisprudencial que se desenvuelve en las siguientes páginas, resulta imprescindible el análisis de algunas cuestiones previas.

I. UN COMPLEJO CUADRO NORMATIVO ESTATAL

Desde la promulgación del Código civil, la historia legislativa en materia de arrendamientos rústicos ha sido larga y complicada, viviendo, en los últimos 25 años, una profunda evolución normativa en la que han incidido, notablemente, las reformas de la política agraria común (PAC).

Así las cosas, podemos decir que el cuadro de normas estatales en materia de arrendamientos rústicos presenta un grado de complejidad mayor del que sería deseable, dado su notable impacto socioeconómico.

No siendo éstos ni el lugar ni el momento más idóneos para remontarnos a precedentes legales muy lejanos en el tiempo, permítaseme situarme en clave democrática y arrancar a partir de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre (en adelante, LAR/1980), la cual realiza una importante tarea de clarificación del profuso panorama normativo hasta entonces vigente.

La LAR/1980, se caracteriza, principalmente, por su contenido particularmente tuitivo de la situación jurídica del arrendatario (sistema de prórrogas forzosas para el arrendador pero facultativas a su voluntad; irrenunciabilidad previa de los derechos concedidos *ex lege*; nulidad de las cláusulas que modifiquen, en su perjuicio, las normas de la Ley, salvo que la Ley lo autorice; acceso a la propiedad a través de los derechos de tanteo y retracto), de ahí que casi todos sus preceptos sean imperativos (requisito de la profesionalidad del arrendatario; límites cuantitativos de superficie arrendada, etc.). Además, la LAR/1980 contempla una fuerte intervención administrativa encomendada al IRYDA (que puede, verbigracia, suplir el consentimiento del propietario para determinadas iniciativas del arrendatario o autorizar al arrendatario para que, por sí solo, pueda realizar determinadas mejoras).

La entrada de España en la CEE, el 1 de enero de 1986, y su consiguiente apertura económica, fue un hito decisivo para que la LAR/1980 comenzara a considerarse anacrónica y, por tanto, se iniciara a pensar en su conveniente revisión. Nuestra agricultura comenzaba a distar mucho de la de tiempos pasados.

Habría que esperar hasta 1995 para que la LAR/1980, en lo referente a la duración del con-

trato y al sistema de prórrogas establecido, fuera objeto de importante reforma por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (en adelante, LMEA/1995), en el sentido que más adelante tendremos ocasión de analizar, hito decisivo en la línea de renovación y flexibilización del régimen normativo de los arrendamientos rústicos en España.

Años más tarde, fruto del Gobierno del Partido Popular bajo la presidencia de José M^a Aznar, la LAR/1980 sería sustituida y derogada por la Ley 49/2003, de 26 de noviembre (en adelante, LAR/2003), caracterizada, principalmente, por aumentar sensiblemente la liberalización y movilidad de las tierras, así como la flexibilización de las relaciones arrendaticias, disminuyendo, de manera considerable, el contenido imperativo fuertemente caracterizador de la legislación anterior en favor de la autonomía de la voluntad de los contratantes (amplía la capacidad para ser arrendatario, sin exigirle que ostente la condición de profesional de la agricultura; desaparecen los límites de superficie a efectos de contratación; reduce la duración mínima del contrato; liberaliza la fijación, revisión y actualización de la renta; elimina los mecanismos de adquisición preferente a favor del arrendatario contemplados en la legislación anterior).

Se inaugura, así, un nuevo modelo arrendaticio, sobre la base de principios sustancialmente diferentes de los que inspiraba la regulación anterior. Estamos ante una rompedora Ley locativa y, sobre todo, ante un cambio radical de tendencia respecto al pasado, si bien es preciso resaltar que su régimen transitorio es respetuoso de los derechos adquiridos, a la luz de la normativa anterior, en aquellos contratos vigentes a su entrada en vigor.

Sin embargo, muy poco tiempo después, un vaivén político incidiría, de manera anecdótica, en la vida del nuevo texto legal arrendaticio.

Ya en su tramitación parlamentaria, la LAR/2003 había sido objeto de polémica, puesto que los principales partidos políticos de la oposición habían mostrado profundas diferencias en sus aspectos más relevantes, entre ellos, cómo no, la duración mínima del contrato, de ahí que su aprobación alcanzara un escaso consenso que apuntaba ya, en cuanto se presentara la ocasión, su inmediata modificación.

Y la ocasión no se hizo esperar.

La LAR/2003, al contar con un amplio período de *vacatio legis*, entró en vigor el día 27 de mayo de 2004, esto es, tras las elecciones de marzo de 2004, lo que quiere decir que inició su andadura durante el gobierno del PSOE, bajo la presidencia de José Luis Rodríguez Zapatero, partido político que siempre había mostrado su frontal oposición a la LAR/2003, de ahí que procediera, de inmediato, a su reforma.

De este modo, apenas tras año y medio de vigencia, la LAR/2003 fue modificada parcialmente (en concreto, dieciocho artículos) por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre (en adelante, REF/2005), con entrada en vigor el pasado 1 de enero de 2006.

El objetivo principal que se desprende de la Exposición de Motivos de la propia Ley de Reforma, es el de «servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables, y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura».

Con el fin de alcanzar dicho objetivo, la REF/2005 mantiene el importante juego de la autonomía de la voluntad de los contratantes, si bien recorta la libertad en que deben moverse introduciendo normas de *ius cogens* protectoras del arrendatario, recuperando, de este modo, algunos de los criterios imperantes de la predecesora LAR/1980 (eleva el tiempo de duración mínima del contrato; rescata de la normativa anterior el requisito de la profesionalidad del agricultor para el arrendatario; reestablece los límites a la extensión del arrendamiento; reintroduce los derechos de adquisición preferente del arrendatario en el caso de enajenación o transmisión *inter vivos* de las fincas rústicas arrendadas, etc.; para un estudio detallado de tales cuestiones, pueden consultarse los recientes trabajos de; BALLARÍN HERNÁNDEZ/MAS BADIA -dirs.-: *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos: Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre*, Tecnos, Madrid, 2006; CABALLERO LOZANO -coord.-: *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*, 2^a ed., Dykinson, Madrid, 2006; DE LA CUESTA/POVEDA BERNAL: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos: Ley 49/2003, de 26 de noviembre*, Iustel, Madrid, 2006; ESPEJO LERDO DE

TEJADA: «Notas sobre la reforma de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 por la Ley de 30 de noviembre de 2005», en *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 59, julio-septiembre 2006, págs. 223-284; PASQUAU LIAÑO, —dir.—: *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, Aranzadi, Pamplona, 2006).

Aparentando cierta añoranza por el modelo arrendaticio anterior, la REF/2005 supone una mirada hacia atrás, la cual se logra mediante una Ley más intervencionista que la originaria LAR/2003 y, a la vista de los vientos liberales que corren, actualmente, en otros ámbitos del Derecho civil recientemente reformados en la misma Legislatura, ello resulta, cuanto menos, llamativo.

Dado el tiempo transcurrido desde el pasado 1 de enero, sería una osadía por mi parte hacer una valoración crítica personal de la recién estrenada REF/2005. Resulta obligado esperar un período prudencial de aplicación práctica y asentamiento del nuevo marco legal, esto es, la LAR/2003 reformada, para poder comprobar si la vuelta al esquema arrendaticio anterior implica un inconveniente freno en el desarrollo de la agricultura española y en la evolución de la política agraria o, en cambio, viene a satisfacer o cubrir una demanda del mercado de la tierra no siendo, por consiguiente, un mero capricho político (como, por el curioso devenir de los acontecimientos, sería casi inevitable pensar).

Sin embargo, si quisiera pronunciarme sobre las pretendidas mejoras técnicas o ajustes que de la originaria LAR/2003 realiza o pretende realizar la REF/2005.

Desde una perspectiva puramente jurídica, esto es, al margen de compartir o no las novedades de índole material introducidas por la REF/2005 y de la oportunidad o no de reformar una Ley tan reciente, en definitiva, al margen de consideraciones políticas (sean del color que sean), me veo obligada a realizar un breve apunte reflexivo acerca de la técnica legislativa empleada en la norma reformadora.

«Las prisas nunca fueron buenas consejeras», dice el refrán y, en mi opinión, es evidente que la Ley de reforma ha sido confeccionada con prisas, porque, de no ser así, no encuentro explicación alguna a las visibles imprecisiones y continuos desaciertos técnicos cometidos en su texto.

Sin lugar a dudas, hubiera sido ésta una ocasión de oro para enmendar todas aquellas deficiencias técnicas que se hubiesen podido detectar en la originaria LAR/2003 y, de algún modo, la propia REF/2005 parece aspirar a ello, pero considero de todo punto inadmisibles que la Ley de Reforma cometa otras tantas, provocando inútiles perturbaciones interpretativas a los operadores jurídicos, inaceptables a la luz de la experiencia jurídica suministrada por la legislación anterior.

Basta leer su Exposición de Motivos para darnos cuenta, de inmediato, de la pobreza de su redacción, la cual nos impide comprender, correctamente, la justificación de las novedades introducidas por la Ley (v. gr. pasa por alto la sustancial ampliación del plazo de duración mínima del contrato de tres a cinco años para, en cambio, poner especial énfasis en la obligatoriedad de ser profesional de la agricultura, requisito cuya imposición legal tiene una trascendencia relativa, pues, para el arrendatario persona física, tan sólo tiene efectos en cuanto al ejercicio de los derechos de adquisición preferente pero no, como pudiera deducirse erróneamente de la Ley, para alcanzar su condición de arrendatario), función a la que está llamada a cumplir toda Exposición de Motivos que se precie de serlo.

Y no sólo eso. A ello se une la desafortunada redacción de algunos de los preceptos reformados. Valga como muestra un botón: el artículo 9 de la Ley.

A la vista de ello, es previsible (o, al menos, sería muy deseable) que, en breve, se produjera una nueva y más acertada intervención del legislador que consiga depurar, con escrupuloso rigor, tales torpezas técnicas.

Descrito, sucintamente, el panorama legislativo en la materia que nos ocupa, y dado que la LAR/2003 no contempla la retroactividad de la misma, tenemos en nuestro Ordenamiento, contratos de arrendamientos rústicos regidos por cuatro textos legales muy heterogéneos: por la LAR/1980, por la LMEA/1995 en lo que se refiere al plazo de duración del contrato, por la LAR/2003 en su redacción originaria, y por esta misma Ley reformada de 2005, situación, sin duda, muy

desafortunada, en aras del principio de seguridad jurídica y de los millones de hectáreas afectadas por tan dispar cuadro normativo.

II. LA DURACIÓN DEL CONTRATO, UN ASPECTO CLAVE

Dos importantísimos aspectos en la normativa de arrendamientos rústicos lo son la duración del contrato y la renta, de ahí que, tradicionalmente, hayan sido merecedores de capital atención legal.

Centrándonos en el elemento temporal del contrato, por ser de interés en el caso concreto planteado en la resolución judicial que glosamos, el legislador se ha preocupado constantemente por determinar la duración mínima del contrato de arrendamiento rústico con el fin de procurar al arrendatario una mínima estabilidad en la actividad agraria que le permitiera amortizar el trabajo y capitales empleados, de modo que la duración del contrato juega un destacado papel en la configuración del mismo.

Un rápido recorrido por los distintos criterios seguidos por cada norma locativa nos revelará la enorme dificultad legislativa existente a la hora de encontrar una solución definitiva en relación a la duración mínima del contrato.

a) Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/1980 y con anterioridad a la LMEA/1995

LAR/1980 dedica su Capítulo IV del Título I, que comprende los arts. 25 a 30, a la regulación de la duración de los contratos de arrendamientos rústicos.

En defecto de una duración superior pactada por las partes, se fija un plazo de duración del contrato de 21 años, que se descompone, más concretamente, en establecer una imperativa duración mínima de 6 años (pudiendo pactar las partes una superior) y en una serie de prórrogas, la primera de 6 y tres sucesivas de 3, hasta completar quince años, las cuales son forzosas para el arrendador y potestativas para el arrendatario, puesto que éste puede renunciar a ellas.

Así las cosas, se entiende que el arrendatario utiliza este derecho si, al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga, no renuncia a seguir en el arrendamiento, de modo que las prórrogas son automáticas. Además, el arrendatario tiene derecho a poner fin al contrato al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de 6 meses.

Por tanto, el arrendatario puede estar explotando la finca arrendada durante 21 años, salvo que ponga fin al contrato con anterioridad o que el arrendador haga uso del derecho de denegación de la prórroga previsto en el art. 26 de la Ley, el cual analizaré más detenidamente por ser ésta, precisamente, la cuestión alrededor de la cual gira la sentencia en estudio.

Junto al contrato de arrendamiento ordinario, la LAR/1980 contempla el denominado «contrato de larga duración», que, según su art. 28, tiene un plazo mínimo de duración de 18 años y el arrendador, al terminar el plazo pactado, podrá recuperar la finca sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo la necesaria notificación fehaciente con un año de antelación.

b) Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/1980 y tras la entrada en vigor de la LMEA/1995

La LMEA/1995, en su Título III, integrado por los arts. 28 y 29, acorta el plazo de duración mínima del contrato previsto por la LAR/1980 reduciéndolo a 5 años y procede a suprimir el sistema de prórrogas legales forzosas por dicha Ley establecido, contemplando prórrogas tácitas trienales e ilimitadas (a diferencia del límite de 15 años para las prórrogas legales que existía en 1980).

Se reconoce al arrendador la posibilidad de recuperar la finca al término del plazo contractual sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificar fehacientemente al arrendatario su intención de no continuar la relación contractual, con al menos un año de antelación.

El arrendatario, por su parte, puede extinguir el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación (en cambio, en la LAR/1980 el plazo de preaviso era de 6 meses).

c) Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/2003

Si el objetivo de la LMEA/1995 al establecer la duración mínima del contratos en 5 años y suprimir las prórrogas legales establecidas por la LAR/1980 era conseguir una mayor movilidad en el mercado de la tierra, tal finalidad liberalizadora es compartida por la LAR/2003, que, en su art. 12, acorta aún más el plazo de 5 a 3 años, estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años de carácter indefinido.

Dicho plazo mínimo de 3 años es obligatorio sólo para el arrendador, pues se reconoce al arrendatario el derecho a desistir unilateralmente del contrato al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

Un año antes de la finalización del plazo contractual, el arrendador que pretenda recuperar la posesión de la finca, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario y en caso de omitir dicha notificación previa, se entiende prorrogado tácitamente el contrato por un período de 3 años, salvo que el arrendatario ponga voluntariamente la finca a disposición de su propietario.

d) Contratos de arrendamientos rústicos celebrados bajo la vigencia de la LAR/2003 reformada en 2005

La REF/2005 vuelve a elevar de 3 a 5 años el período mínimo de duración del arrendamiento (regresando, así, a la duración del contrato prevista en la LMEA/1995), estableciendo prórrogas sucesivas e indefinidas de 5 años (en la LMEA/1995 eran, en cambio, de 3 años), en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

Así las cosas, dada la coexistencia de cuatro regímenes normativos tan dispares, encontraremos contratos de arrendamientos rústicos sometidos a diferentes plazos de duración, según la legislación que le sea aplicable en función del momento en que se celebró el contrato, con independencia de que el mismo haya sido modificado legislativamente a lo largo de la vida de la relación contractual, situación ésta que se verá simplificada cuando se extingan todos los contratos sujetos a legislaciones anteriores.

III. EL CASO OBJETO DE LITIS: EL DERECHO DENEGATORIO DE PRÓRROGA DEL ARRENDADOR EX ART. 26 LAR/1980

Ante todo, conviene reseñar que el presente comentario podría parecer ocioso, pero nada más lejos de la realidad.

Pese a haber transcurrido mucho tiempo desde la publicación de la LAR/1980 y haberle sucedido varias normativas arrendaticias, dicha Ley ha sido derogada pero todavía le queda algún tiempo de vida, en aplicación de lo previsto en la Disp. Transit. 1ª de la LAR/2003, según la cual los contratos de arrendamiento que estén vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración (y, por consiguiente, también los pleitos que sobre ellos versen), razón que, a mi entender, justifica suficientemente las presentes páginas.

La situación sobre la cual gira la sentencia en estudio es la denegación de la prórroga forzosa y consiguiente recuperación de la posesión de las fincas arrendadas por parte de la arrendadora, quien se compromete a cultivarlas directamente, conforme a lo establecido en el art. 26 LAR/1980, lo que quedó oportunamente resuelto en un pleito anterior.

Tras recuperar la arrendadora la posesión de las fincas en cuestión, el arrendatario estima que se ha producido el incumplimiento del compromiso de cultivo directo asumido, razón por la cual interpone demanda sobre reanudación del arrendamiento e indemnización de daños y perjuicios ex art. 27 LAR/1980.

Sin embargo, las pretensiones formuladas por el arrendatario no son acogidas ni por el JPI, ni por la AP, ni por el TS, al considerar cumplido el compromiso de cultivo directo por parte de la arrendadora.

La cuestión litigiosa se reduce, pues, a comprobar si la arrendadora demandada ha cumplido o no las exigencias del art. 26 LAR/1980, el cual presenta el siguiente tenor literal:

«1. Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior el arrendador que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, por sí o por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura.

2. El arrendador que se proponga oponerse a cualquiera de las prórrogas deberá notificarlo fehacientemente al arrendatario con antelación mínima de un año al comienzo de aquélla, expresando la causa de la oposición».

El precepto resuelve, así, la colisión del derecho del arrendatario a la prórroga del contrato y del derecho del arrendador a negarla cuando se proponga cultivar directamente la finca arrendada haciendo prevalecer este último, pues establece que el derecho del arrendatario debe ceder ante la denegación efectuada por el arrendador conforme a los requisitos exigidos por la norma (así se pronuncia la STS de 28 de mayo de 1992 [RJ 1992, 4388], resolviendo un arrendamiento rústico suscrito con anterioridad a la LAR/1980 pero al que ésta es aplicable conforme a su Disp. Transit. 1ª).

El art. 26 LAR/1980, que recuerda, sin duda, el derecho de recuperación por necesidad del arrendador previsto por la LAU, contempla la posibilidad de que el arrendador (al respecto, precisa la STS de 16 de mayo de 1996 [RJ 1996, 3786] que «el legislador de 1980, mejorando la técnica jurídica de la Ley de 1935, atribuye el derecho a denegar la prórroga al arrendador y no al propietario, pues aquél puede no ser el dueño de la finca –criterio establecido en la discusión parlamentaria–». Además, según constante jurisprudencia, en caso de existir una comunidad pro indiviso, cualquiera de los comuneros está legitimado para el ejercicio de la acción resolutoria del contrato por denegación de prórroga y, por consiguiente, para contraer y cumplir la obligación de cultivo directo, «sin necesidad de asumir tal obligación cada uno de los copartícipes por separado ni menos puede pretenderse la resolución parcial del contrato en la proporción de cuotas comunitarias como se pretende por los demandados reconvinentes», como establece la STS 14 enero 1985 [RJ 1985, 171]), se oponga a cualquiera de las prórrogas establecidas por la LAR/1980 con carácter forzoso para él (sea la primera de 6 años o las siguientes de 3 años), si se compromete a cultivar directamente las fincas por sí o por su cónyuge o para que las cultive alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura durante 6 años.

Cumpléndose alguna de tales circunstancias, el arrendador debe notificar fehacientemente al arrendatario su oposición a la correspondiente prórroga con un año de antelación previo a su comienzo, expresando el motivo de la denegación a la misma.

Dos son, pues, los presupuestos impuestos por el precepto: de un lado, uno de carácter formal, la preceptiva notificación fehaciente de la oposición a la prórroga y la voluntad de recuperar la finca con la antelación temporal prevista legalmente; de otro, uno de tipo sustancial, el compromiso de futuro de cultivo directo de la finca durante el plazo legal.

En relación al primero, el requerimiento denegatorio de prórroga, la reciente SAP de Cáceres, de 31 de mayo de 2006 (JUR 2006, 183364) enjuicia un caso en el que el arrendatario se opone a la acción de denegación de la prórroga ejercitada por el arrendador al amparo del art. 26 LAR/1980, alegando la ineficacia de la preceptiva notificación, con fundamento en haberse realizado en la persona de la hija menor del arrendatario demandado, que al contar con trece años de edad, se trataba de una persona inhábil por incapacidad natural.

La citada Sentencia, antes de nada, puntualiza: «el término fehaciente, que según el Diccionario de la Real Academia Española significa «que hace fe, fidedigno», no ha de ser referido exclusivamente al medio que hace prueba por sí mismo de forma absoluta, como ocurre cuando se utilizan los servicios de los funcionarios en los que recae la fe pública, sino más bien como fidedigno, creíble, fiable, que da certeza o seguridad del hecho de la notificación, y de su contenido, aunque no de un modo indiscutible pues puede completarse con otras pruebas».

Y descendiendo al concreto caso litigioso, afirma: «en el presente supuesto la notificación se hizo a

través de fedatario público, es decir, los actores utilizaron los servicios del Notario, funcionarios en los que recae la fe pública, no siendo de recibo poner en duda la fehaciencia de dicha notificación, que se realizó en el domicilio del demandado, se ajustó a lo prevenido en el Art. 202 del Reglamento Notarial y debe surtir eficacia, sobre todo cuando en el acta levantada se hizo constar, como ya hemos dicho, también bajo la fe notarial, que se entregaba la cédula de notificación a la hija del demandado, única persona que recibió al Notario, a quien se le informó de su derecho a recibir la cédula y de la obligación para entregarla a su padre tan pronto regresara al domicilio, así como el derecho y plazo para contestarla, y aunque el fedatario no identificara a la compareciente mediante algún documento acreditativo (sino por su sola manifestación pero sin acreditarlo) sus alegaciones no pueden desvirtuar la diligencia extendida bajo la fe notarial.

El precepto citado del Reglamento Notarial no exige una edad mínima para notificar las actas notariales, lo importante es que, a juicio del Sr. Notario, la persona tenga capacidad suficiente para entender el acto concreto, no existiendo duda alguna que la hija del demandado, a quien faltaban dos meses para cumplir los catorce años, tenía capacidad más que suficiente para recibir la cédula que entregaba el Notario y limitarse a entregarla a su padre cuando regresara al domicilio.

Es cierto —continúa la Sentencia— que tanto el Código Civil como la LECiv y otras leyes de nuestro Ordenamiento Jurídico exigen determinada edad para la eficacia de los actos jurídicos, como también es cierto que existen otras que permiten realizar actos jurídicos con personas menores de catorce años, pero el acto notarial concreto que nos ocupa está sujeto a su propia normativa, y si el Art. 202 del Reglamento Notarial no establece una edad mínima, y además el Notario juzga que la persona tiene capacidad suficiente para realizar el acto concreto es a dicha normativa a la que debe estarse, y ello no infringe el principio de jerarquía normativa, ni ninguno otro. Es obvio que la hija del demandado, próxima a cumplir los catorce años de edad tenía capacidad suficiente para realizar un hecho tan simple como entregar a su padre la cédula de notificación que le había entregado en Notario, y ello, además de constituir una notificación fehaciente desde el punto de vista formal, también se hizo de forma fidedigna, creíble, fiable, que da certeza o seguridad del hecho de la notificación y de su contenido, pues existe la mínima duda que tan pronto regresara el padre a su domicilio recibiría la cédula de notificación, habiéndose cumplido el requisito de la notificación fehaciente».

En otros casos enjuiciados por nuestros Tribunales el arrendatario pretende impugnar la validez del requerimiento denegatorio de prórroga del contrato alegando un error en la fecha en él consignada para el desalojo de la finca, como en la STS de 5 de diciembre de 1995 (RJ 1995, 9266), en la que la arrendadora había notificado notarialmente al arrendatario la denegación de la prórroga del contrato con el compromiso de cultivar directamente la finca, firmado el 24 de septiembre de 1985 y cuya vigencia comenzaba el 1 de octubre del mismo año, con una duración de seis años, si bien en la notificación efectuada con el anticipo legalmente exigido se requería al arrendatario para que desalojase la finca llegado el 24 de septiembre de 1991, por tanto, antes del vencimiento del plazo contractual el 1 de octubre, fecha, en la que se cumplirían los 6 años de disfrute de la misma, error absolutamente irrelevante, tal y como lo consideró el Supremo, no prosperando la pretensión del locatario de continuar en el contrato.

Frecuentemente, los arrendatarios intentan desvirtuar el requerimiento de negación de prórroga, bien por no especificarse en él la persona que se compromete a cultivar directamente la finca arrendada (SAP de Valladolid, Sección 3ª, de 15 de febrero de 2000 [AC 2000, 3710], la cual, pese a ser cierto que no se concretaba la persona, declaró la no necesidad de tal identificación al saber el arrendatario que era la arrendadora quien asumía tal compromiso), o por su extemporaneidad, esto es, sin la antelación mínima de un año al comienzo de la prórroga que se pretende denegar, como sucedió, efectivamente, en el caso enjuiciado por la SAP, Sección 2ª, de 15 de mayo de 2001 (AC 2001, 1316). Distinto fue el caso litigioso de la SAP de Córdoba de 25 de junio de 1993 (AC 1993, 1160), en el que la fecha tope para el requerimiento con antelación de un año era la del 29-9-1991, acudiendo la arrendadora al Notario el 20 de dicho mes, quien remite carta certificada con acuse de recibo el día 23 siguiente, que fue dejado en el domicilio el aviso para que se recogiese la carta de la lista de Correos por estar el domicilio cerrado, el siguiente día 25. Como declaró la AP, «a la arrendadora no se le puede pedir mayor diligencia, pues, entre otras cosas, la carta la remite al domicilio que aparece en el contrato de arrendamiento. En consecuencia, si el arrendatario abandona su domicilio sin dejar persona que se haga cargo de las comunicaciones que a él se dirijan, o si retrasó la recogida de la carta, cosa muy probable, para que pasase la fecha límite del año de antelación, son circunstancias que por razones de justicia y equidad no pueden afectar a la arrendadora que tuvo un comportamiento exquisito en el respeto de la legalidad. De no seguirse esta tesis, tal causa de denegación de prórroga

carecería de viabilidad siempre y cuando el arrendatario acudiese al subterfugio de rehusar directa o indirectamente recibir comunicaciones de su arrendador».

Junto al requisito formal (delimitado temporalmente), el otro presupuesto exigido por el art. 26 LAR/1980 es el compromiso de cultivo directo de la finca arrendada por parte del arrendador.

Acerca de él, el Tribunal Supremo ha precisado, en varias ocasiones, que el compromiso de cultivar directamente la finca arrendada hace referencia a una obligación de futuro contraída, a una palabra dada, en definitiva a «un proyecto a tal fin» (SSTS de 23 de septiembre de 1983 [RJ 1983, 4675], 19 de febrero de 1998 [RJ 1998, 633] y 16 de diciembre de 2004 [RJ 2004, 8214]).

Por ello, cuando el arrendador ejercita su derecho denegatorio de prórroga, resulta imposible hacer juicio de las intenciones o conductas futuras, sin perjuicio de que incumplido tal compromiso, tras recuperar la posesión de la finca el arrendador, entre en juego el art. 27 LAR/1980, como viene a señalar la SAP de Murcia, Sección 3ª, de 29 de octubre de 2003 (JUR 2003, 62832): «a los efectos previstos en el citado precepto, es suficiente con la expresión del compromiso para que se ejerza dicho derecho obstativo a la continuación del contrato, sin que sea factible dudar a priori del mismo ya que ello no es constatable o comprobable hasta que no esté en condiciones de llevarlo a cabo de forma efectiva, lo que no puede ocurrir hasta tanto no disponga de la finca, y todo ello sin perjuicio de que si se incumpliese una vez que la finca le sea entregada, puedan generarse las correspondientes acciones que de ello se deriven a favor del arrendatario que tuvo que entregar la finca por esta causa, sin que proceda entrar a delimitar e interpretar lo que ha de entenderse por cultivar directamente la finca arrendada, pues, como se ha dicho, lo relevante, a los efectos que nos ocupan, es el compromiso adquirido».

No obstante lo anterior, los arrendatarios, en su afán por evitar, a toda costa, la terminación del contrato como consecuencia del ejercicio de la facultad denegatoria por el arrendador, suelen esgrimir (a veces, un tanto a la desesperada, dado el escaso fundamento de sus alegaciones), argumentos de lo más variopinto, tales como la no concurrencia en el arrendador de la condición de profesional de la agricultura, si bien, como han declarado repetidamente nuestros Tribunales, no es preciso que su condición de profesional de la agricultura concorra al tiempo de ejercitar su oposición, pues el art. 26 LAR/1980 habla de «en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura», bastando, pues, con un compromiso, formal y serio de cultivar o explotar directamente la finca, por sí o por las personas citadas en mismo precepto (SSTS de 4 de julio de 1989 [RJ 1989, 5294], 28 de enero de 1994 [RJ 1994, 573], 12 de febrero [RJ 1997, 670] y 16 de mayo de 1997 [RJ 1997, 3849] y SS. de Audiencias Provinciales como la de Valladolid, Sección 1ª, de 15 de febrero de 2000 [JUR 2000, 3710] y 23 de enero de 2003 [JUR 2003, 55186]). Diferente es que exista un acuerdo *inter partes* por el que el arrendador condicione el ejercicio de la denegación de prórroga a la acreditación de profesional de la agricultura y obtención de un determinado volumen de ingresos por este concepto, tal como sucedió en el caso debatido en la SAP de Zamora de 10 de febrero de 2001 (JUR 2001, 124524).

Otro argumento frecuentemente alegado por los arrendatarios en defensa de su derecho de prórroga frente a la denegación de prórroga del arrendador para el cultivo directo de la finca rústica comunicada fehacientemente es la avanzada edad del arrendador, si bien el Tribunal Supremo, en diversas ocasiones, ha afirmado que la avanzada edad o la jubilación del arrendador no implica imposibilidad de cultivo directo y personal (entre otras, SS. de 5 de diciembre de 1995 [RJ 1995, 9266] y 16 de diciembre de 2004 [RJ 2004, 8214] y AP de Albacete, Sección 1ª, de 22 de marzo de 1999 [AC 1999, 4407]).

Tampoco es un dato revelador de la imposibilidad del arrendador de asumir el compromiso de cultivo directo, según el Tribunal Supremo, el hecho de vivir el arrendador en un lugar diferente al de ubicación de la finca rústica o disponer de dos cafeterías y una pastelería llevadas por sus hijos (SS. 5 de diciembre de 1995 [RJ 1995, 9266] y de 16 de diciembre de 2004 [RJ 2004, 8214]).

Así las cosas, un análisis de la doctrina jurisprudencial vertida acerca de la cuestión que abordamos nos permite concluir que, según el Tribunal Supremo, cuando el arrendador hace uso del derecho denegatorio que le concede el art. 26 LAR/1980 y «este uso está revestido de todas las formalidades legales exigidas, resulta indudable la extinción del arrendamiento. El compromiso que al dueño-arrendador le exige la Ley, es una obligación de futuro, que no puede discutirse en este procedimiento, y que en el

supuesto de un posible incumplimiento posterior, tendría la sanción que para este caso señala el artículo 27-2º» (SS. de 19 de febrero de 1998 [RJ 1998, 633], 16 de diciembre de 2004 [RJ 2004, 8214]).

Por consiguiente, el control efectivo del debido cumplimiento del compromiso de cultivo directo durante el plazo legal asumido por el arrendador debe ser realizado tras la recuperación de la posesión de la finca, siendo pues, precisamente en este momento, cuando enlazamos con la resolución judicial que comentamos.

Tras prosperar la acción denegatoria ejercitada por la arrendadora, el arrendatario, aferrado a la idea de no perder definitivamente las fincas arrendadas y en su empeño de recuperarlas aún, interpone demanda contra la arrendadora con el propósito de demostrar que ha incumplido el compromiso de cultivarlas directamente y, de este modo, provocar la aplicación del art. 27 LAR/1980, esto es, la reanudación del contrato de arrendamiento y la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

Para ello, el arrendatario, haciendo una peculiar interpretación de la norma al entender que el compromiso de cultivo directo impuesto por el art. 26 LAR/1980 impone al arrendador la obligación de mantener el mismo cultivo o explotación que venía realizando, con anterioridad, el arrendatario, alega un abandono o semiabandono de las fincas, puesto que los aprovechamientos que fueron en su día cedidos en arrendamiento, los cultivos derivados de los pastos para el ganado, las naves para la estabulación y crianza del ganado, la siega de la hierba y el aprovechamiento de prados, son realizados sólo en parte por la arrendadora, quien, en concreto, lleva a cabo el aprovechamiento de siega de las praderas que son susceptibles de ello, además de un aprovechamiento silvícola y de un aprovechamiento cinegético que la arrendadora se había reservado y no se habían cedido en arrendamiento, pero no, en cambio, un aprovechamiento ganadero.

Contra la sentencia desestimatoria de instancia, el arrendatario demandante apeló a la Audiencia Provincial, que en los FJ 1º y 2º de su Sentencia estableció:

FJ 1º.— (...)Cuál sea el alcance de la explotación de la finca por su propietario, debemos partir de las conclusiones que realiza el Juez de instancia, que disfrutó del beneficio de la inmediación, sin que se haya logrado acreditar que fueran erróneas: carencia de aprovechamiento ganadero y mejor aprovechamiento agrícola, con la siega de heno en toda la extensión que era posible, a la vez que se desbrozan nuevas partes para pastizales; mientras que respecto de los aprovechamientos que no eran objeto de arrendamiento, se mantiene el forestal y se dimensiona el cinegético; presupuestos que hacen concluir al Juez que no ha existido un abandono, ni siquiera semiabandono de la finca, sobre todo si se tiene en cuenta que la misma había sido objeto de sobrepastoreo, que se llega a informar en una cuantificación de casi el doble de lo soportable.

FJ 2º.— De modo que en esta segunda instancia, queda reducido al problema, si desde esos apartados el demandado ha cumplido las exigencias del art. 26 LAR (RCL 1981, 226; ApNDL 731).

Obvio es, que los aprovechamientos a computar, de manera primordial, serían los de naturaleza agrícola o pecuaria; pero no debe olvidarse en ningún caso que el propietario no contrae la obligación de mantener el mismo cultivo o explotación que previamente desarrollaba el arrendatario, como tampoco era obligación de éste constante el arrendamiento (vid. art. 10), además de que se permite por pacto complementar cualquiera de aquellos aprovechamientos agrícolas o pecuarios, los de otra naturaleza como caza o los de naturaleza forestal (art. 3.2 LAR); pacto que extinguida la relación arrendaticia y teniendo la posesión el propietario deviene por identidad entre autorizante y autorizado en una simple manifestación de voluntad.

Pero aunque se careciera de esa facultad de cambiar parte de los aprovechamientos pecuarios o agrícolas en forestales y cinegéticos, aún estaría plenamente justificada en autos, la ausencia de explotación pecuaria debido al sobrepastoreo que padecía la finca, no imputable además al propietario.

Sin que por otra parte sea exigible en sustitución, un régimen de estabulación, muy cercana a una explotación industrial, como pretende el recurrente, que deviene en esas dimensiones excepcionado del régimen especial (art. 6), sin contar con la previsión de complementariedad, que por contra goza la caza.

Por tanto, la Audiencia Provincial concluye:

FJ 3º.— En definitiva, acreditada una explotación agrícola racional, justificada la cesación temporal de la explotación pecuaria, complementada con mejoras en el desbroce de algunos terrenos y planificada de manera racional su ulterior explotación, mientras que a la vez se continúa la explotación forestal y se potencia la cinegética, no es posible concluir la cesación en el cultivo que afirma el recurrente y que determinaría la reanudación del arrendamiento; tanto más cuando los resultados económicos de la explotación, según el informe pericial, son similares a los que obtenía como arrendatario el recurrente y en absoluto resulta ajeno al sobrepastoreo informado, que dificulta una normal explotación pecuaria.

Sin cesar en el intento, el arrendatario interpone, contra la sentencia de apelación, recurso de casación, el cual es desestimado por el Tribunal Supremo.

En el FJ 2º de su Sentencia, el Tribunal Supremo analiza el primero de los motivos del recurso, la supuesta errónea interpretación del art. 26 LAR/1980 realizada por los Tribunales inferiores:

«a criterio del recurrente, el cultivo directo de la finca arrendada a que se refiere el artículo 26.1 LAR ha de ponerse en relación con el objeto del contrato cuya prórroga es denegada, pues —viene a decir— afecta al destino de la finca y supone una limitación a la propiedad durante un tiempo (6 años), y se está hablando de dos fincas cuyo uso ancestral ha sido siempre el ganadero y el aprovechamiento forestal. Entiende, además, que se trata de «cultivar» y no de «explotar», obteniendo rendimiento de cualquier actividad económica que, en otro caso, no existiendo el arrendamiento, pudiera decidir libremente el propietario. Por lo que concluye que el artículo 26 LAR impone la obligación de mantener el cultivo que venía realizando el arrendatario (en el caso: mantener los cultivos derivados de los pastos para el ganado, las naves para la cría del ganado y la siega de la hierba).

Así entendido, el compromiso de cultivar directamente la finca arrendada cuya posesión vuelve al arrendador por denegación de prórroga vendría a suponer que, además de no poder convenir otro arrendamiento en sustitución del anterior ni conceder un derecho de explotación a persona que no sea el cónyuge o los descendientes (éstos siempre que sean o se propongan llegar a ser profesionales de la agricultura), implica que no puede cambiar no ya el destino, sino incluso el tipo de cultivo».

Para resolver la cuestión y aplicando oportunamente el art. 3.1º CC, el Tribunal Supremo se remonta a los antecedentes legales del art. 26 LAR/1980 para conocer el verdadero significado de la expresión «cultivo directo»:

«Pero el mecanismo de «recuperación» de la posesión mediante la resolución del arrendamiento por denegación de prórroga ha de ponerse en relación con la naturaleza de contrato para la empresa que da sentido al arrendamiento rústico. La denegación de prórroga se acepta en cuanto el arrendador se proponga asumir la actividad económica organizada en que la empresa consiste a nombre propio (o al de su cónyuge, o descendientes, según se ha dicho). De cultivo directo hablaba ya la Ley de Arrendamientos Rústicos, de 15 de marzo de 1935 (RCL 1935, 527) (artículo 27), en tanto que la Ley de 28 de junio de 1940 (RCL 1940, 1210) se refería a la explotación directa (artículo 4), igual que la Ley de 23 de julio de 1942 (RCL 1942, 1233) (artículo 9) y el Reglamento de Arrendamientos Rústicos aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959 (RCL 1959, 655, 936 y RCL 1960, 1572) (artículo 11.1) dejaba sin efecto la prórroga cuando el propietario de la finca se proponga cultivarla o explotarla directamente, expresión que se explicaba en el apartado 5 del propio artículo 11 diciendo 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».

Y concluye acerca del alcance del compromiso del arrendador:

«En todos los casos el calificativo directo se habría de entender como la asunción del riesgo de empresa, el desarrollo de la actividad económica organizada a nombre propio, por oposición, de un lado, al cultivo o explotación por medio de otro empresario que sólo conectaría con la propiedad mediante el pago del canon o renta, sin repercutir en el arrendador los riesgos inherentes a la explotación; en tanto que, de otro lado, el cultivo es directo pero no directo y personal, es decir, no requiere que el propietario realice, en su totalidad o en parte, las tareas de cultivo, ni se dedique a ello su familia. Cuando se discutía el proyecto de Ley, no prosperó la enmienda que proponía que el cultivo a que ha de comprometerse el arrendador fuese no sólo directo sino también personal. La expresión ha sido, por lo demás, precisada por decisiones de esta Sala, como las que se contienen en las Sentencias de 14 de marzo de 1978 (RJ 1978, 957), 26 de enero de 1981 (RJ 1981, 113), 17 de octubre de 1984 (RJ 1984, 4893), entre otras, y que ha sido más recientemente estudiado, entre otras muchas, por las Sentencias de 6 de julio de 1989 (RJ 1989, 5401), de 22 de julio de 1990 (RJ 1990, 6125), de 28 de enero de 1994, de 5 de diciembre de 1995, de 12 de febrero, 16 de mayo (RJ 1997, 3849) y 9 de octubre de 1997 (RJ 1997, 7357), de 19 de febrero de 1998 (RJ 1998, 633)».

Y hace una mirada a la doctrina científica:

«Los comentaristas han venido a precisar, según la doctrina que parece más extendida, que el término «cultivador directo» viene a identificarse con el de «empresario agrícola», sin que la intervención personal del arrendador afecte a la calificación ni constituya presupuesto de eficacia de la denegación».

A continuación, el Tribunal Supremo remata su exquisita argumentación jurídica considerando que si el arrendatario, constante arrendamiento, puede determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de restituir la finca al término del contrato ex art. 10 LAR/1980, con mayor razón tiene libre decisión al respecto el arrendador que es, además, titular dominical de la finca:

FJ 3º.— «(...) No hay razón para vincular al propietario que va a devenir empresario, restringiendo su libertad

de acción en un círculo más estricto del que disponía el arrendatario, aun cuando dentro de un lapso temporal corto. Una lectura combinada de los preceptos contenidos en los artículos 33.1 y 2, 38 y 53.1 de la Constitución (RCL 1978, 2836), en relación con el artículo 348 del Código Civil (LEG 1889, 27), ha de conducir a la conclusión contraria.

La propiedad es el derecho más amplio de goce y disfrute, reconocido y amparado como base de la actividad económica, con un contenido que las Leyes pueden delimitar en base al principio de función social, según el sistema establecido, que ha sido explicado por la doctrina el Tribunal Constitucional (V. gr., Sentencias de 26 de marzo de 1987 [RTC 1987, 37], de 5 de junio de 2003 [RTC 2003, 109] o de 17 de julio de 2003 [RTC 2003, 152]). Una decisión sobre el goce, sobre el destino económico de la finca que es objeto de dominio, ha de ser, en principio, libre, a menos que una Ley haya definido o delimitado el ámbito de libre decisión por razón de la «función social». No hay tal en la legislación vigente. El propietario ha podido denegar la prórroga porque la Ley acepta que pueda ser empresario, si así lo quiere, con preferencia al arrendatario. Pero ni sucede al arrendatario ni puede quedar constreñido a un ámbito de decisión económico de menor radio que el arrendatario. Tal posición implicaría una verdadera restricción de la libertad de decisión del propietario, una restricción de la libertad dominical, que ha de ser sometida a interpretación restrictiva (Sentencias de 14 de octubre de 1996 [RJ 1996, 7107]; de 2 de julio de 1997 [RJ 1997, 5520], entre otras muchas) que ni está amparada por una concreta previsión normativa que pudiera conectarse a la «función social», ni estará fundada en un sentido instrumental de protección de los intereses que trata de tutelar el precepto en examen (Artículo 26.1 LAR/1980 [RCL 1981, 226]), en el que, como hemos visto, se decide que el arrendador (propietario, usufructuario, etc.: en general, el titular de una facultad de goce y disfrute de naturaleza real) tenga preferencia para el desarrollo de la empresa agraria sobre el arrendatario, preferencia que no se concede para seguir exactamente el mismo tipo de cultivo, ni implica ningún tipo de restricción dentro de la posibilidad de una actividad económica organizada que quepa desarrollar sobre la finca».

Finalmente, al margen ya del concreto caso contencioso, la Sentencia deja apuntado el posible quebrantamiento del compromiso de cultivo directo asumido por un arrendador en caso de destinar la finca al desarrollo de actividades no agrarias «difícilmente subsumibles bajo el verbo «cultivar» que utiliza el precepto».

En tal caso y en otros fácilmente imaginables de rechazo infundado de la prórroga (v. gr. el arrendador no quiere explotar la finca sino arrendarla o enajenarla a otra persona), podría llegar a detectarse, incluso, un posible ejercicio abusivo del derecho denegatorio concedido legalmente al arrendador con el fin de recobrar, a su antojo, la finca y, de este modo, burlar el sistema de prórrogas forzosas establecidas en la LAR/1980, lo que, en modo alguno, puede alcanzar protección jurídica, sino merecer la repulsa del Derecho de conformidad con el art. 7 CC.