



LAS MEJORAS EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS EN LA LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE

Tesis Doctoral

Autor: Antonio José Parejo Carranza
Directores: Manuel Espejo Lerdo de Tejada
José Luis Arjona Guajardo Fajardo



INDICE

INTRODUCCIÓN	7
--------------------	---

CAPÍTULO I

EL CONCEPTO DE MEJORA

I) EL CONCEPTO DE MEJORA	
1.- Consideraciones preliminares.....	19
2.- El concepto de mejora.....	21
2.1. Características de la actividad para mejorar.....	29
2.1.1. Es una actividad jurídica.....	29
2.1.2. Que puede ser libre u obligatoria.	34
2.1.3. Realizada en interés propio.....	35
2.1.4. Por la que una persona realiza un gasto.....	35
2.1.5. Sobre cosa propia o ajena.....	
2.1.6. Con la finalidad de que su valor resulte aumentado de forma permanente.....	37
2.2. Características de la mejora.....	39
2.2.1. Es un resultado.....	40
2.2.2. Estable.....	62
2.2.3. Produce un aumento de la utilidad que incrementa la rentabilidad o el valor de la cosa principal.	67
3. El concepto de mejora y la autonomía de la voluntad	79
II) TIPOLOGÍA DE LAS MEJORAS	81
1. Según el objeto sobre el que recae la mejora.....	81
2. Según la titularidad de la cosa mejorada.....	85
3. Según el ámbito o aspecto de la empresa (agraria) en el que se produce la mejora.....	86
4. Según la posición jurídica de quien mejora.	87
5. Según la función que realizan las mejoras.....	94
6. Según el origen del acto para mejorar.....	96
7. Según la naturaleza del resultado.	
8. Según el sector de la actividad económica en el que incide el incremento de valor.....	100
9. Según el tipo de intervención de la Administración Pública.....	101

10. Según la cuantía del gasto invertido o el grado de Modificación incorporado a la cosa.....	106
III) EL CONCEPTO Y LAS CLASES DE MEJORAS QUE APARECEN EN EL CÓDIGO CIVIL.....	109
1.- Las mejoras y los gastos en la liquidación del estado posesorio.....	112
2.- Las mejoras y los gastos en otras instituciones del Código civil	116
3.- Las características de la actividad para mejorar en el Código civil.....	118
4.- Las características de la mejora en el Código civil.....	120
5.- Los tipos de mejoras en el Código civil.....	123
IV) EL CONCEPTO Y LAS CLASES DE MEJORAS EN LA LEGISLACION ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.....	126
1.- El Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929.....	126
1.1. El concepto de actividad para mejorar en el Real Decreto-Ley de 1929.....	131
1.2. El concepto de mejora en el Real Decreto-Ley de 1929.....	133
1.3. Los tipos de mejoras en el Real Decreto-Ley de 1929.....	135
2.- La Ley de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935.....	137
2.1 Principales diferencias y avances en la regulación de las mejoras en la LAR/1935 respecto del RDL/1929.....	139
2.2 El concepto de actividad para mejorar en la LAR/1935	142
2.3 El concepto y las clases de mejora en la LAR/1935.....	144
3.- La Ley de arrendamientos rústicos de 1980.....	146
3.1 Principales modificaciones introducidas en la	

regulación de las mejoras por la LAR/1980.....	148
3.2 El concepto de actividad para mejorar en la LAR/1980.....	151
3.3 El concepto de mejora en la LAR/1980.....	252
3.4 Los tipos de mejoras en la LAR/1980	156
4.- La Ley 49/2003 de 26 de noviembre de arrendamientos Rústicos.....	158
4.1 Las novedades de la LAR/2003 en el ámbito de las mejoras.....	160
4.2 La ausencia de una definición legal de mejora en la LAR/2003	162
4.3 El concepto de actividad para mejorar en la LAR/2003.....	164
4.4 El concepto de mejora en la LAR/2003.....	165
4.5 Los tipos de mejoras en la LAR/2003	170
5.- Las modificaciones introducidas por la Ley 26/2005 de 30 de Noviembre.....	174

CAPÍTULO II

EL RÉGIMEN DE LAS MEJORAS EN LA LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE.

I) LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL ARRENDADOR.....	178
1.- Mejoras obligatorias para el arrendador	178
1.1 Delimitación subjetiva de estas mejoras	181
1.2 Las mejoras impuestas por una disposición legal.....	182
1.3 Las mejoras impuestas por resolución judicial o administrativa firmes.....	187
1.4 Mejoras impuestas por acuerdo firme de la comunidad de regantes.....	189
1.5 El incumplimiento del arrendador de la obligación de mejorar.	195

2.- Efectos de las mejoras obligatorias realizadas por el arrendador.....	203
2.1 La elevación de la renta.....	200
2.1.1 Requisitos	
2.1.1.1 Primer requisito: Las mejoras deben exceder de la natural conservación de la finca.	204
2.1.1.2 Segundo requisito: Las mejoras deben suponer una transformación.....	205
2.1.1.3 Tercer requisito: Las mejoras deben producir un incremento de la producción.....	210
2.1.2 La revalorización de la renta.....	211
2.2 La rescisión del contrato.....	213
3.- Mejoras facultativas para el arrendador.	
3.1 La facultad de mejorar para el arrendador.....	215
3.2 Delimitación subjetiva de la facultad de mejorar para el arrendador.....	220
3.3 El incumplimiento del arrendador	222
4.- Efectos de las mejoras facultativas realizadas por el arrendador.....	224
5.- La obligación del arrendatario de soportar las mejoras del Arrendador	225

II) LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO.-

1.- Las mejoras obligatorias para el arrendatario.....	228
1.1 Las mejoras propias del empresario agrario.....	229

1.1.1. ¿Son mejoras obligatorias?	229
1.1.2. El concepto de mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad	232
1.1.3. Fundamentación de estas mejoras	240
1.2 Las mejoras impuestas por una disposición legal, resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de una comunidad de regantes.....	245
1.3 El incumplimiento del arrendatario de su obligación de mejorar	250
1.4 Un caso de mejoras prohibidas al arrendatario: la supresión de paredes, vallas o setos que separan las fincas de la explotación.....	254
2.- Los efectos de las mejoras obligatorias realizadas por el arrendatario.	
2.1 La disminución de la renta.....	260
2.2 La prórroga del arrendamiento.....	263
2.3 La indemnización al arrendatario.....	263
2.3.1 El aumento de valor de la finca.	267
2.3.2 El cálculo de la indemnización.....	269
2.3.3 El consentimiento del arrendador.....	273
2.3.4 El sujeto obligado al pago de la indemnización.	276
2.4 ¿Tiene el arrendatario derecho de retención sobre la finca en las mejoras obligatorias?.....	277
3.- Las mejoras facultativas para el arrendatario.....	278
3.1 El aumento de valor en las mejoras facultativas	281
3.2 El pacto entre las partes.....	282
3.2.1 La necesidad de pacto: Las mejoras que supongan una transformación del destino de la finca o mejoras extraordinarias.....	286
3.2.2 El arrendamiento <i>ad meliorandum</i>	290
3.3 El derecho a mejorar del arrendatario en ausencia de pacto.....	293
3.4 El régimen establecido por el Código civil para el poseedor de buena fe.....	296
3.4.1 El artículo 8.2 LAR: ¿una excepción a la aplicación del régimen para el poseedor de buena fe del Código civil?.....	298

3.4.2 ¿Mejoras en la finca, mejoras en la explotación o mejoras en la actividad empresarial	299
3.4.3 Las mejoras en el arrendamiento de explotación.....	302
3.5 Mejoras que supongan un cambio de destino no previsto en la LAR/2003.....	304
 4.- Los efectos de las mejoras facultativas realizadas por el arrendatario.	
4.1 El reembolso al arrendatario.....	306
4.1.1. ¿Es necesario el consentimiento del arrendador para el abono de las mejoras facultativas?	322
4.2 El momento en el que nace la obligación de reembolso al arrendatario	327
4.3 Enriquecimiento injusto <i>versus</i> buena fe en el derecho al reembolso del arrendatario.....	331
4.4 La posibilidad de optar del arrendador.....	333
4.5 La naturaleza de la deuda del arrendador.....	336
4.6 La prescripción del crédito del arrendatario.....	337
4.7 El Derecho de retención del arrendatario.....	338
4.8 El <i>ius tollendi</i> del arrendatario.....	353
III) <i>CONCLUSIONES</i>	356
<i>REPERTORIO DE LA JURISPRUDENCIA CITADA....</i>	372
<i>APÉNDICE NORMATIVO</i>	374
<i>BIBLIOGRAFÍA</i>	392

INTRODUCCIÓN.-

Durante la última década del siglo XX comenzó a desarrollarse un fenómeno a nivel mundial al que se denominó globalización y que se caracterizó principalmente por la existencia de un nuevo escenario en la economía mundial en el que se producía un mayor y más rápido movimiento de capitales, mercancías, información e individuos. A este proceso, en el que aún nos hallamos inmersos, lo acompañaron otros fenómenos como el desmantelamiento progresivo del Estado del bienestar, la liberalización generalizada en la economía¹ y el cambio del escenario económico y político mundial que comenzó con la desaparición del bloque soviético y la aparición en escena de nuevas potencias económicas².

En el seno de la Unión Europea, y más concretamente en la Política Agraria Común (PAC), se produjeron también importantes cambios en los albores de la década de los noventa, motivados en parte por los nuevos acontecimientos que a nivel mundial se empezaban a producir, y en parte por el fracaso del sistema anterior bajo el que los objetivos del tratado europeo no acababan de conseguirse y, al contrario, se venían produciendo situaciones que amenazaban al sistema agrario en su conjunto: comarcas despobladas, alta contaminación producida por la actividad agraria intensiva y amenaza de la biodiversidad con el abuso en muchas zonas del monocultivo. Para ello, la denominada “reforma McSharry” de 1992 buscó reducir las producciones que resultaban excedentarias estableciendo cuotas de producción máxima por países y sectores; se fomentó la jubilación anticipada de los agricultores y el abandono de tierras incentivando otros usos alternativos de la tierra compatibles con el medio ambiente³.

¹ Ejemplo de lo cual fue la creación en 1994 de la Organización Mundial del Comercio cuya finalidad no era otra que conseguir la paulatina liberalización del comercio internacional.

² NAVARRO FERNÁNDEZ J.A. *Introducción al Derecho Agrario. Régimen jurídico de las explotaciones agrarias*. Tirant lo Blanch. Valencia 2005. pg. 81.

³ NAVARRO FERNÁNDEZ J.A. *Introducción al Derecho Agrario...* cit. pg. 81.

En esta situación se llegó a una nueva reforma de la PAC contenida en la denominada “Agenda 2000” que guarda estrecha relación con la ampliación de la Unión hacia los países de Europa del Este y con los acuerdos de libre comercio en el seno de la OMC. En esta reforma, que fue continuación de la de 1992, se incidía en la idea de que el agricultor ya no era un mero productor sino que se debía convertir en un agente cuidador del medio ambiente y cooperador en el desarrollo rural, lo que se vino a denominar la multifuncionalidad de la agricultura. Resultado de esta nueva concepción de la figura del agricultor en la normativa europea fue, por una parte, la desaparición del concepto de agricultor a título principal y del concepto de explotación familiar operada por el Reglamento 1257/99 del Consejo, de 17 de mayo de 1999 sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola (FEOGA) y por otra el fomento de explotaciones viables y eficientes que pudieran compensar la pérdida de renta de agricultores y ganaderos. Con estas modificaciones en la política agraria común, se perseguía más la eficiencia de las explotaciones agrarias, el desarrollo rural y la preservación del paisaje que la mera productividad.

Estas nuevas orientaciones de la PAC pusieron rápidamente en evidencia que nuestra legislación agraria y más concretamente la correspondiente a los arrendamientos rústicos se quedaba obsoleta por momentos. La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, que nació por la necesidad de adaptar la legislación al nuevo régimen constitucional y principalmente con la intención de acomodar nuestra legislación agraria ante la perspectiva de una entrada más o menos próxima de España en la CEE, se quedaba a finales de los noventa desfasada ante el nuevo giro dado en la política agraria común y ante la existencia de grandes deficiencias estructurales en el campo español, tanto en términos globales como territoriales con respecto a otros países con los que estábamos compartiendo mercados cada día más abiertos y competitivos.

Se hacía por lo tanto necesaria la creación de una nueva ley de arrendamientos que acogiera las modificaciones que a nivel de la Unión Europea se estaban produciendo y que promoviera una modernización de las estructuras de las explotaciones agrarias. Con esta finalidad nació la Ley 49/2003 de 26 de Noviembre de Arrendamientos Rústicos que fue aprobada por el Gobierno presidido por D. José María Aznar siendo Ministro de Agricultura D. Miguel Arias Cañete. Esta expresaba en su EM la urgente necesidad de modernizar la agricultura mediante la *“adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias... que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables capaces de generar niveles de renta y ocupación satisfactorios”* reconociendo que *“En la Unión Europea se están produciendo cambios de gran trascendencia en el pensamiento que inspira las reformas de la política agrícola común”* y afirmando que *“El desafío es lograr el aumento de la eficiencia de las explotaciones”*. Expresa igualmente esta Ley que el redimensionamiento de las explotaciones no se iba a producir mediante la compraventa dado el alto precio de la tierra sino principalmente mediante el arrendamiento, por lo que esta figura se convertía en un importante instrumento de política económica y social y se hacía *“necesaria una revisión de su régimen jurídico que aumente su eficacia”*.

La revisión de los arrendamientos que se hizo en la ley fue fundamentalmente en clave liberalizadora disminuyendo el contenido imperativo, que ya se había convertido en tradicional en la legislación especial de arrendamientos, para lograr *“una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/95 de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias”* que ya había suprimido las prórrogas legales y establecido la duración mínima de los contratos en cinco años dado el bloqueo que se había producido en la movilidad de la tierra con la anterior legislación. Otra modificación operada por la nueva ley siguiendo las directrices europeas fue la supresión del requisito de la profesionalidad

encarnada en la figura del agricultor a título principal que había sido creada en los Reglamentos socio-estructurales de 1972 en la normativa europea y que fue suprimida en 1999⁴ en la Unión en el marco de una política incentivadora de explotaciones viables y eficientes dentro del ámbito del desarrollo rural más que de favorecer la existencia de productores subvencionados.

II.

Siendo la modernización de las explotaciones el principal objetivo de la nueva ley de arrendamientos rústicos y señalando en su Exposición de Motivos que la *“reforma o mejora estructural es especialmente necesaria en una buena parte de la agricultura española”* así como la importancia del *“redimensionamiento y mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro”*, el tradicional capítulo de las mejoras realizadas en el arrendamiento rústico, cobraba una especial incidencia en la nueva regulación introducida por la LAR/2003, como así se encargaba también de señalar su EM cuando expresaba: *“Destaca también la regulación de los gastos y las mejoras del capítulo VI”*, y este concretamente va a ser el **tema central** de nuestro estudio, delimitándose materialmente en las mejoras realizadas en los arrendamientos rústicos y temporalmente en la regulación que de esta materia hace la referida LAR/2003, posteriormente modificada por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre.

El tratamiento que se hace de las mejoras en la LAR/2003 modifica profundamente el régimen establecido en la normativa anterior. Su regulación sigue la tónica general liberalizadora marcada por la ley, según la cual se disminuye el contenido imperativo de la

⁴ COBACHO GÓMEZ J.A. en “Reflexiones sobre el origen y la evolución de la legislación española sobre arrendamientos rústicos”. *Derecho Agrario y alimentario español y de la Unión Europea*. Editorial Tirant lo Blanch. Valencia, 2007, pg. 150.

misma y se recorta drásticamente el número de artículos dedicados a la disciplina mejoraticia. Lo que la LAR/1980 regulaba respecto a las mejoras en 23 artículos, la actual lo hace solo en cinco, curiosamente el mismo número de artículos utilizados por las anteriores normas especiales que desde el Código civil han regulado las mejoras en los arrendamientos rústicos: el Real Decreto-Ley de 1929 (RDL/1929), la Ley de 1935 (LAR/1935) y su Reglamento, el Real Decreto de 1959 (RD/1959).

Esta desregulación produce un importante vuelco en favor de la autonomía de la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento que se manifiesta de forma expresa en el artículo 1 de la LAR/2003 cuando establece que los contratos sometidos a la ley se rigen por lo expresamente acordado por las partes siempre que no se oponga a lo dispuesto en la misma, pero a la vez suscita un amplio abanico de soluciones distintas a los problemas que se puedan plantear en el tráfico jurídico. Esta situación tiene una especial incidencia en el ámbito mejoraticio al establecer por una parte la EM que en la regulación de las mejoras la ley *“ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada”*, y por otra, al hacer una remisión expresa en su artículo 21 al *“régimen establecido por el código civil para el poseedor de buena fe”* postulándose de esta forma para la actividad mejoraticia, la aplicación de una norma general como el Código civil a un sector del ordenamiento que desde hace más de ochenta años se venía regulando con normas especiales. Este hecho produce cierta incertidumbre sobre la adecuación de una norma generalista a un sector que hoy día goza de una singularidad muy acentuada como son los arrendamientos rústicos dentro de un derecho especial como el Derecho agrario y teniendo en cuenta la tendencia actual marcada por la PAC de la Unión Europea antes comentada. Si a ello unimos el hecho de que tras solo dos años de vigencia la LAR/2003 fue modificada por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre, nos encontramos en forma de *hipótesis* de nuestro trabajo, con un panorama complejo y confuso en el que la aplicación de las normas relativas a las mejoras hace surgir una importante serie de problemas y controversias que pueden tener una incidencia muy negativa en el principio de seguridad jurídica que debe presidir la aplicación e interpretación de las normas.

III.

La LAR/2003 suscita numerosos problemas de interpretación en el ámbito de las mejoras, que pasamos a citar de forma sucinta para enmarcar la problemática que se va a abordar en el presente trabajo

1.- Un primer grupo de cuestiones a plantear son las relativas al *concepto de mejora* pues no se contiene en la LAR/2003 una definición de mejora, rompiéndose así una tradición legislativa constante en nuestra normativa especial sobre arrendamientos rústicos, pues desde la primera norma a la que se le puede atribuir el matiz de la especialidad en el ámbito de los arrendamientos rústicos, el RDL/1929, siempre existió alguna norma vigente que incluía un concepto sobre lo que se debía entender por mejora y que establecía una diferenciación conceptual o al menos terminológica entre los distintos tipos de mejoras.

2.- Una segunda cuestión que se echa de menos en la referida norma es la ausencia de una *clasificación de los distintos tipos de mejoras* que pueden existir, a diferencia, igualmente, de los textos legales anteriores que sí contenían dicha clasificación. La LAR/2003 solo alude en su articulado explícitamente a tres clases de mejoras, las útiles, las voluntarias y las extraordinarias, aunque sin expresar nada de lo que se debe entender por los términos utilizados ni citar algunos ejemplos como sí hacían algunas normas anteriores de arrendamientos. Esto conduce, por ejemplo, a no saber exactamente a qué tipo de mejoras se refiere la ley cuando utiliza el término *voluntarias* puesto que en nuestro derecho histórico este ha sido utilizado tanto para aludir a las mejoras voluptuarias o de mero recreo como para aludir a las mejoras facultativas que nacen de la libre iniciativa de las partes del contrato; igualmente también se produce incertidumbre cuando la ley menciona las mejoras *extraordinarias* toda vez que hasta ahora nunca había aparecido dicho término en un texto legal, ni la doctrina se había ocupado del

mismo, haciéndose ahora muy necesaria su concreción toda vez que en la ley se derivan unas consecuencias muy diferentes en lo que se refiere a la facultad del arrendatario para mejorar y su derecho a la indemnización según se trate de mejoras ordinarias o extraordinarias.

3.- En lo que se refiere a las *mejoras obligatorias para el arrendador*, la novedad más destacable de la LAR/2003 es la mención que hace a las comunidades de regantes, justificada por el legislador en el intento de evitar que los “arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización”. No obstante no sabemos de que forma y con que alcance pretendió el legislador evitar obstáculos a la modernización de las zonas irrigadas, puesto que con la citada incorporación en la ley de la mención a las comunidades de regantes parece que no se le estaba dotando a sus acuerdos de una mayor fuerza ejecutiva que ya tenían por emanar de entidades de Derecho público como son este tipo de entes.

Suscita también controversia la posibilidad que le otorga el artículo 19 LAR al arrendador de elevar la renta cuando ha llevado a cabo mejoras obligatorias así como la opción que se le da al arrendatario de rescindir el contrato cuando no esté de acuerdo con dicha elevación. También habrá que interpretar detenidamente los requisitos que la ley exige a estas mejoras para que el arrendador pueda elevar la renta; a saber: que excedan de la natural conservación de la finca, que supongan una transformación y que produzcan un incremento de la producción. Todos ellos conceptos jurídicos indeterminados que requieren una labor exegética minuciosa.

Respecto a la regulación que se hace del posible incumplimiento por parte del arrendador de su obligación de mejorar, surgen fundamentalmente dos problemas: por una parte la utilización del término *rescisión* cuando a todas luces parece que

estamos ante un caso de resolución y por otra la posibilidad que existe de que el arrendatario pueda optar por las mismas soluciones que el artículo 18 regula para la obras de conservación, toda vez que el artículo 26 guarda silencio al respecto y solo establece que el arrendatario podrá rescindir el contrato, sin más.

4.- Nos hace cuestionar la LAR/2003 la existencia de *mejoras facultativas del arrendador*, es decir aquellas que nacen de su libre iniciativa para mejorar, toda vez que en todas las leyes especiales de arrendamientos rústicos se hacía mención a esta posibilidad mientras que esta guarda silencio al respecto. Las dudas se extienden también a los posibles efectos que pudieran tener estas mejoras facultativas realizadas por el arrendador en el sentido de si serían los mismos que la ley prevé para las mejoras facultativas del arrendatario que sí están previstas expresamente en la misma.

5.- En el apartado de mejoras que corresponden al arrendatario se plantea una primera cuestión referente a las mejoras que la ley denomina “propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad”. Por una parte se presenta la duda sobre las mejoras que se deben incluir bajo ese concepto y por otra se hace necesario determinar si son *mejoras obligatorias para el arrendatario* o por el contrario entran dentro de la libertad de su ámbito de decisión como titular de una explotación agraria. La alusión a estas mejoras propias del empresario agrario nos lleva a plantearnos si no se encuentran dentro de este grupo aquellas que vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes, toda vez que la LAR/2003 las menciona como categorías distintas y, de ser así, habrá que plantearse cual es la naturaleza de las mismas.

En lo que se refiere a los efectos de las mejoras obligatorias para el arrendatario se presentan también numerosas cuestiones a solucionar. No es pacífica la opinión sobre la novedosa posibilidad, introducida por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre, según la cual el

arrendatario puede pedir una indemnización por las mejoras obligatorias, lo que no ha estado contemplado en ninguna de las normas precedentes de arrendamientos rústicos y que ahora aparece en el apartado cuarto del artículo 20 LAR/2003 como consecuencia de la referida modificación. La discusión aquí radica principalmente en que determinados autores piensan que este es el régimen que se debe aplicar al reembolso de todas las mejoras que realice el arrendatario y no solo de las obligatorias, mientras otros mantienen que el régimen del reembolso para las mejoras facultativas es el contenido en el Código civil para el poseedor de buena fe, quedando reservado el art. 20.4 LAR/2003 solo para las mejoras obligatorias.

6.- En las *mejoras facultativas del arrendatario*, que constituyen la mayor parte de las mejoras que se producen en el tráfico jurídico de los arrendamientos rústicos, es precisamente donde la LAR/2003 ha llevado a cabo las mayores modificaciones respecto a la normativa anterior en lo que a mejoras se refiere. Esta profunda alteración del régimen anterior se produce en una doble dirección. En primer lugar las mejoras facultativas del arrendatario se nos presentan insertas en un régimen dispositivo del que las partes pueden disponer libremente sobre su aplicación en contraposición al sistema totalmente intervencionista de la LAR/1980 que no dejaba hueco alguno a la autonomía de las partes; y en segundo lugar, en defecto de pacto, el texto legal prevé la remisión al régimen previsto en el Código civil para el poseedor de buena fe, hecho este que no tiene precedente en nuestro ordenamiento.

Si la decisión del legislador de dejar la regulación de las mejoras facultativas en manos de la autonomía de los contratantes ha sido acogida positivamente por la doctrina, la remisión en defecto de pacto a la regulación del Código civil para el poseedor de buena fe ha sido criticada ampliamente por la doctrina tanto en su forma como en su fondo. En cuanto a la forma, la crítica ha incidido principalmente en el rechazo a la aplicación del Código civil en una materia tan especializada como los arrendamientos rústicos; parece que hubiera sido preferible llevar a cabo la regulación en la propia ley de arrendamientos para darle así una mayor unidad a la misma. En lo que

se refiere al fondo, los problemas que se presentan vienen provocados principalmente por los desajustes que se producen en la aplicación de una regulación pensada para una situación posesoria de buena fe a un supuesto de hecho tan singular y específico como es el arrendamiento rústico en el que el arrendatario es un poseedor natural que cuando mejora no lo hace de buena fe puesto que sabe que la finca mejorada pertenece al arrendador.

En este sentido encontramos problemas interpretativos para concluir si la mejora debe venir determinada solo por el incremento del valor de la cosa mejorada como establece el Código civil o se admite también la posibilidad del incremento de la rentabilidad de la finca como señalaba la LAR/1980. Igualmente se cuestiona si las mejoras que siguen este régimen del Código civil deben ser exclusivamente mejoras en la finca o pueden ser también mejoras en la explotación, toda vez que en el Código no aparecen este tipo de mejoras pero en la legislación de arrendamientos sí.

También se plantea la cuestión del momento en que nace la obligación de reembolso al arrendatario pues según el artículo 458 Cc. esta obligación nace cuando el nuevo poseedor adquiere la cosa, mientras que, por el contrario, el régimen establecido por la LAR/2003 es que la obligación nace a la finalización del contrato de arrendamiento.

Otro ejemplo derivado del citado desajuste que produce la aplicación del Código civil, serán las cuestiones que se derivaran del derecho de retención que se le otorga al arrendatario en el caso de que el arrendador no atienda a su obligación de indemnizarle cuando este ha realizado mejoras en la finca.

. Por último aparecen problemas de interpretación en relación al *ius tollendi*, toda vez que tanto la LAR/1935 como la LAR/1980 se lo reconocían al arrendatario mientras que el Código civil guarda silencio respecto al poseedor de buena fe.

No obstante estas cuestiones, que evidentemente generan importantes dudas de interpretación, pienso que el principal problema que plantea la mencionada remisión al Código civil es la libertad absoluta que se le otorga al arrendatario para realizar las mejoras ordinarias que estime oportunas, con el único límite de que no sean extraordinarias ni supongan una transformación, y exigir posteriormente el abono de las mismas. Lo que ocurre es que el Código establece este régimen para un poseedor que la mayor parte de las veces actúa en concepto de dueño, para el que la actividad mejoraticia es consustancial a su posesión, y por lo tanto, a este poseedor de buena fe hay que abonarle los gastos que se le hayan producido en la mejora de la cosa poseída. Esos gastos, evidentemente, los tiene que pagar quien le venza en la posesión. Pero los desajustes vienen cuando este régimen se aplica al arrendatario, para quien no está pensada dicha normativa, toda vez que el Código lo considera como un mero poseedor natural que cuando mejora no lo hace de buena fe porque sabe que lo hace en cosa ajena; de ahí que lo excluya de la aplicación de los artículos 453 Cc y ss. y le atribuya una regulación específica que no contempla el abono de las mejoras que realice. La LAR/2003, se desentiende de estos presupuestos y premisas del Código y aplica al arrendatario (que cuando mejora no lo hace como el poseedor de buena fe del Código civil, toda vez que sabe que mejora en cosa ajena) un régimen en el que no se contiene ninguna cautela ni restricción para realizar cualquier tipo de mejoras y que le permite exigir posteriormente su abono.

IV.

Toda esta problemática planteada hace que se considere como necesaria una profusa labor interpretativa e integradora del instituto de las mejoras en la LAR/2003, labor en la que encuentra su *justificación* el presente trabajo de investigación que pretende contribuir, en la medida de lo posible, a una aclaración y mejor comprensión de la

figura de las mejoras en los arrendamientos rústicos en la legislación actualmente vigente. Otro factor que justifica la elección de este tema es la escasa labor de investigación de la que ha sido objeto la figura. En contra de lo acontecido en otros países como Italia, donde tradicionalmente las mejoras han sido objeto de amplias investigaciones doctrinales, en España no se han prodigado especialmente. No estamos hablando de una escasa producción en su dimensión cualitativa, puesto que en efecto existen excelentes aportaciones de reputados autores españoles, sino exclusivamente cuantitativa pues no son muchas las que se han llevado a cabo.

Por último hay que señalar que el *método* de investigación elegido en el presente trabajo ha sido el análisis documental de las aportaciones que tanto doctrina como jurisprudencia española han efectuado en el ámbito de las mejoras en los arrendamientos rústicos. No se ha pretendido hacer un estudio de derecho comparado, por lo que las alusiones a ordenamientos de otros países se han limitado a situaciones muy puntuales en las que se ha creído oportuna la comparación con otras soluciones, principalmente de la doctrina y legislación italianas por su influencia tanto en la doctrina como en la legislación española en el ámbito de las mejoras.

Estudiadas dichas aportaciones doctrinales y jurisprudenciales y confrontadas con las fuentes legales vigentes e históricas, se irán exponiendo a lo largo de este trabajo las posibles soluciones para los distintos problemas que se vayan planteando y que constituirán, como *propuesta*, la aportación científica que este trabajo de investigación pretende realizar.

CAPÍTULO I

EL CONCEPTO DE MEJORA

I) EL CONCEPTO DE MEJORA.-

1.- Consideraciones preliminares.

Son varios los autores que señalan la ausencia de una teoría general de las mejoras en nuestra doctrina⁵ y de un correspondiente tratamiento más o menos sistemático en nuestra legislación⁶ y es cierto, pues son pocos los estudios doctrinales que han intentado elaborar de forma detallada y detenida dicha teoría⁷ y su regulación,

⁵ IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias, útiles y de recreo”, *Revista de Derecho español y americano*, enero-marzo 1959, pg. 722: “Falta una teoría general de las mejoras... Este vacío doctrinal es de lamentar”; VATTIER FUENZALIDA C. “Las mejoras agrarias en la evolución legislativa de arrendamientos rústicos de España”, *Rivista di Diritto Agrario*, Fac. 4, Anno LIV, octubre-diciembre, 1975, pg. 1091: “La disciplina jurídica de la actividad de mejorar, tradicionalmente ha permanecido en el vacío teórico”; LUNA SERRANO A., “Las mejoras fundiarias rústicas”, *Revista Themis n°18*, 1965, pg. 62: “Las mejoras fundiarias no han sido tratadas aún en su conjunto en el Derecho español”. MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes. Supuestos legales y teoría general*, Madrid 1990, pg. 145: “Cuestión poco estudiada a la que la doctrina tradicionalmente ha prestado escasa atención”.

⁶ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 145: “... todo intento de sistematizar esta materia ha sido abandonado, circunstancia esta que ha influido inevitablemente de forma negativa en la misma legislación y en la interpretación normativa las cuales denuncian la ausencia de una noción analítica de la mejora”.

⁷ Solamente se estructuran en un intento de configurar una teoría general los trabajos de FRANCOS AVELLANAL E., *Las obras de reparación y mejora en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Comares, Granada 1990, pg. 13-18; MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 169-172 y el de IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias, útiles y de recreo...” cit. pg. 722 y ss. Colaboran también de forma importante a configurar el concepto de mejora dentro de una teoría general de la misma los trabajos de LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 61 y ss; CERRILLO QUILEZ F., “El régimen de mejoras en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1950, Junio n° 265, pg. 361 y 362. TORRES GARCÍA T.F., “El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003 de 26 de Noviembre, de arrendamientos rústicos”, en *Estudios de Derecho de obligaciones*, La Ley, Tomo II. Madrid 2006; VATTIER FUENZALIDA C.,

aunque ha sido abundante y muy diversa, casi siempre ha resultado deficiente y excesivamente fragmentada sin una mínima uniformidad que le otorgue cierta coherencia dentro del ordenamiento jurídico.

Algunos encuentran la causa de este olvido en el excesivo positivismo legislativo que afecta en general a nuestra doctrina civilista⁸ y otros acusan a la estructura petrificada e impertérrita que la mejora tenía en los códigos decimonónicos que la consideraban como un simple incidente que puede afectar al derecho de propiedad y que tiene que resolverse necesariamente teniendo en cuenta el carácter preeminente de este⁹.

Sin ánimo de entrar a concretar cuales son las razones de este escaso tratamiento por parte de la doctrina, que pueden ser varias y de muy diversas procedencias, sí consideramos que se hace necesario profundizar en esa teoría en orden a determinar el concepto, alcance, delimitación y tipología de la mejora que nos ayuden a una mejor comprensión de la figura y por ende a una mejor interpretación e integración de la misma en las distintas instituciones donde aparece y en concreto en el ámbito de los arrendamientos rústicos que es el que en este estudio nos ocupa. Con el presente trabajo, si no una teoría general, sí pretendemos contribuir a definir el concepto de mejora en el ámbito de los arrendamientos rústicos, máxime después de las reformas legislativas que se han producido en esta parcela del ordenamiento y de las modificaciones que la normativa europea viene experimentando periódicamente a través de la PAC.

Pensamos que son cuatro los argumentos principales que justifican hoy día el estudio de la mejora en el ámbito de los arrendamientos rústicos en nuestro Derecho: 1) La existencia de esta figura con una entidad propia a lo largo de todo el ordenamiento

“Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico”, *Anuario de Derecho civil*, 1984. CILVETI GUBIA M.B., en *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Aranzadi, Pamplona 1995. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980*. Universidad de La Rioja. Logroño 1995.

⁸ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 1092.

⁹ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...*cit. pg. 145.

jurídico español y en concreto en los arrendamientos rústicos donde la regulación de la mejora ha tenido una especial incidencia y desarrollo. 2) La importancia de la mejora como herramienta para el desarrollo y la modernización de las estructuras agrarias 3) La confusión generalizada de términos y conceptos con la que esta materia aparece regulada tanto en el Código civil como en las distintas leyes especiales de arrendamientos que se han ido sucediendo, y 4) Las importantes modificaciones que la PAC ha introducido en la legislación agraria española que ha hecho que los escasos estudios existentes sobre la mejora necesiten una revisión al párrafo de la nueva normativa europea.

2.- El concepto de mejora.

Hemos aludido anteriormente a la gran confusión existente en torno al concepto de mejora, que se utiliza frecuentemente como sinónimo de otros conceptos como gastos, reparaciones, inversiones, etc, dándose, incluso en un mismo cuerpo legal, distintos significados tal y como ocurre en determinadas leyes especiales de arrendamientos rústicos, según tendremos ocasión de comprobar más adelante.

El concepto de mejora ha tenido en la doctrina un tratamiento muy diverso y han sido muy distintas las posturas que se han dado respecto del mismo, las cuales se pueden dividir en tres grupos distintos:

a) Un primer grupo en el que se considera la mejora como una actividad o conducta; en este caso mejora serían los actos u operaciones concretos que se realizan inicialmente para que finalmente se produzca el aumento de valor de la cosa, tales como el desembolso o gasto efectuado¹⁰, el trabajo invertido, o cualquier

¹⁰ SANZ VALENTÍN L.A., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos. (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*, Coord. DE LA CUESTA SAENZ J.M. y POVEDA BERNAL M.I., Iustel, Madrid 2006, pg. 321: “En segundo lugar se refiere también el término gastos al resultado, plasmación o concreción de ese desembolso o prestación personal efectuados”. MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil, I*, Madrid, Ministerio de Justicia, 1991, pg. 1220.

actuación encaminada a producir ese aumento de valor¹¹ (por ejemplo el desembolso efectuado y el trabajo realizado para instalar en una finca el riego por goteo). Esta forma de entender la mejora se produce sobre todo en los textos legales, el legislador confunde con frecuencia las obras, inversiones o actos efectuados para mejorar con la mejora en sí¹²; aunque también aparece ocasionalmente en la doctrina.

La consecuencia fundamental de considerar la mejora como un acto es la confusión de esta con el gasto¹³.

b) Una segunda forma de entender la mejora es considerarla como el resultado final al que dan lugar determinadas actividades¹⁴; en este caso la mejora es el efecto o resultado que producen determinadas actuaciones (en el ejemplo citado anteriormente la mejora sería el conjunto de elementos que configuran la instalación en sí como tuberías, goteros, bomba, motor, etc.).

c) La tercera postura consiste en considerar la mejora como un acto complejo compuesto por los dos momentos antes señalados, la actividad inicial y el resultado finalmente obtenido¹⁵(siguiendo con el

¹¹ CASAS-MERCADÉ F., *Arrendamientos sobre finca rústica*, Ed. Bosch, Barcelona 1965, pg. 389: “Las mejoras en rigor son las obras, trabajos y aumentos hechos en la finca”.

¹² Así por ejemplo señala LUNA SERRANO A., “Las mejoras fundiarias... cit., pg. 64, cómo el Código civil en el artículo 1652 habla de “las mejoras que hayan aumentado el valor de la finca” en clara referencia a las “obras” o “trabajos” que producen el aumento del valor de la finca. Por su parte CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos ... cit.*, pg. 35, señala como en el artículo 57 de la Ley de 1980 se denomina mejora a las obras y a las inversiones efectuadas en la finca.

¹³ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 160; SANZ VALENTÍN L.A., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústico...*cit., pg. 321; UREÑA MARTÍNEZ M., *Comentarios al Código Civil*. Coord. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO R., Thomson-Aranzadi, 2ª edic. 2006, pg. 628; MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil...* cit. pg.1220.

¹⁴ LUNA SERRANO A. “Las mejoras fundiarias rústicas...” cit. pg. 63: “... la mejora es el resultado de aquella conducta o serie de operaciones materiales o jurídicas que tienen por objeto aumentar de manera estable y relevante el valor de la cosa”.

¹⁵ CARROZZA A., *I miglioramenti delle cose nella teoria generale e nei rapporti agrari* . Instituto di Diritto Agrario Internazionale e comparato, Milano, 1965, pg. 5: “... la fattispecie legale del miglioramento sulle cosse, di cui abbiamo intrapreso l’esame, possiede una struttura che può definirsi complessa, in quanto formata almeno da un atto e da un fatto. E l’atto di cui si parla non é, come si é cominciato a vedere, un atto di tipo negoziale. ÁLVAREZ FUENTES

ejemplo de referencia, en este caso la mejora consistiría en todo el proceso que se inicia con el desembolso efectuado y el trabajo realizado para instalar el riego por goteo y finaliza con la incorporación a la finca de los distintos elementos que componen la instalación del mismo y el consiguiente aumento de valor de la cosa mejorada). La mejora se configura como un proceso en el que se da una relación de causa efecto entre una acción y su resultado. En esta teoría se hace hincapié en dos momentos principales, el acto y el resultado; no obstante el concepto de mejora se extiende a todo el proceso desde que se inicia el acto hasta que finalmente se consigue el resultado de aumentar el valor de la cosa principal. La mejora se entiende como un supuesto de hecho complejo (*fattispecie*) reservándose el término de *mejora en sentido amplio* a todo el proceso y *mejora en sentido estricto* al aumento de valor que se produce finalmente en la cosa principal¹⁶.

También en esta opción se producen numerosas confusiones terminológicas llamando mejora a lo que son los gastos, puesto que al considerarse como un supuesto complejo, de nuevo se denomina al

M., *Las mejoras fundiarias*, Tesis Doctoral de la Universidad de Sevilla, 1969, inédita, pg. 249 y 250. Siguiendo al profesor Carrozza en su teoría del “mejoramiento” dice: “Para Carrozza los elementos de que consta el supuesto de hecho de mejoramiento en la previsión legislativa más general son al menos dos: el verdadero y propio mejoramiento, es decir una obra humana que tiene una naturaleza jurídica de acto jurídico no negocial y un suceso posterior, consecuencia directa y querida del mejoramiento en sentido estricto, que deja sobre la cosa mejorada una impronta duradera, susceptible de valoración económico-patrimonial y que tiene sin duda la naturaleza jurídica de un mero hecho jurídico. A este segundo elemento es al que se concede con la mayor propiedad y precisión la denominación de mejora, aun cuanto entre nosotros viene utilizándose como perfecto sinónimo de mejoramiento”.

Para CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 34 a 36, la Ley de 1980 contiene ese concepto de mejora aunque a veces incurre en imprecisiones terminológicas, y añade “no obstante esas variaciones terminológicas quedan en un segundo plano porque lo decisivo es que, como se infiere de la definición legal de mejora útil contenida en el artículo 57 LAR, se realice una inversión, que se incorpore a la finca, y que se produzca un plusvalor, es decir que concurren todos los elementos que integran el supuesto de hecho complejo al que se anuda la aplicación de la normativa que sobre las mejoras útiles contiene la Ley de Arrendamientos Rústicos. Resulta en cierto modo secundario que el término específico se asigne a la inversión, al plusvalor o a la res en que a veces se materializa la inversión”.

¹⁶ Así se expresa MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 219, cuando afirma: “Por ello nosotros afirmamos también la necesidad de ese comportamiento humano como causa determinante del resultado de mejora y que en una concepción amplia de la misma, resulta integrado en ella”.

todo con el nombre de una de las partes. Esta tercera opción es la seguida mayoritariamente por la doctrina¹⁷.

Son por lo tanto tres las distintas formas en que se puede considerar el concepto de mejora: a) como una actividad dirigida a producir el plusvalor en la cosa, con lo que la mejora sería un *acto*; b) como el resultado que esa actividad produce en la cosa, en este caso la mejora sería un *estado* y c) como un supuesto de hecho complejo que

¹⁷ Tiene su origen esta tesis en la doctrina italiana iniciada por FUNAIOLI G.B., *Lezioni di Diritto civile (Teoria dei miglioramenti fondiari)*, Pisa, 1951 y culminada por CARROZZA, *I miglioramenti delle cose... cit.* Según esta teoría, la mejora es una categoría abstracta y compleja (*fattispecie di miglioramenti*) que se compone de dos elementos: un acto humano dirigido a incrementar el valor de la cosa y la consecuencia directa y querida de ese acto. Estimo que la mayor parte de la doctrina española se inclina por esta opción. En contra se pronuncia CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos... cit.* pg. 35, que sostiene que la mayoría de autores españoles se adhieren al concepto de mejora como resultado, no como proceso complejo y cita a CERRILLO QUILEZ F., “El régimen de mejoras en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos... cit. pg. 361 y 362; GARCÍA ROYO A., *Tratado de arrendamientos rústicos I*, Soria 1950, pg. 318; LUNA SERRANO A. “Las mejoras...” cit. pg. 64, 66, 69 y 70; VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico... cit., pg. 64 y 65; FRANCOS AVELLANAL E., *Las obras de reparación y mejora en la Ley... cit.*, pg. 13-18; MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes... cit.* pg. 169-172. No obstante, de los autores citados por CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos... cit.* pg. 35, la mayoría de ellos no acaba de excluir del concepto de mejora al acto mejorativo, así MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...cit.* pg. 219, citado por CILVETI en ese sentido, dice expresamente: “Toda vez que se afirma que la mejora es un resultado de la actividad humana, y aún cuando a los efectos económicos se valore sólo ese resultado, desde el estricto punto de vista jurídico, insistimos, se hace necesario considerar también la actividad mejorativa del sujeto como elemento indispensable e integrador, junto con el resultado de mejora propiamente dicha, de la figura del mejoramiento que, por ello se nos aparece como una figura compleja de actividad y resultado en los términos ya expuestos”. Otro autor citado en el mismo sentido es CERRILLO QUILEZ F., “El régimen de mejoras en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos...” cit. pg. 361, y sin embargo este afirma que las mejoras consisten en “modificaciones introducidas en la finca por imposición de la Autoridad competente o por voluntad de los contratantes y que tienden a aumentar su valor o aprovechamiento, su embellecimiento o la comodidad del arrendatario”; es decir, incluye dentro del concepto de mejoras los actos precedentes. Un tercer autor citado por CILVETI GUBIA, como es FRANCOS AVELLANAL E., *Las obras de reparación y mejora... cit.*, pg. 13 y ss. Incluye dentro de los elementos componentes de la mejora a “la conducta encaminada a mejorar”. Por último VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 65, también citado por CILVETI hace esta determinante manifestación: “Una revisión profunda de esta concepción se ha llevado a cabo modernamente y se ha hecho notar que se trata de un supuesto complejo o de formación progresiva que se desdobra en dos momentos fundamentales, a saber: el acto, la conducta o la obra que realiza el sujeto sobre la finca, cualquiera que sea su titularidad sobre ella, y el producto, el resultado o el contenido de esa actuación”.

incluye ambos momentos, la actividad y su resultado, con lo que la mejora sería un *proceso* en el que una actividad realizada produce un resultado.

De las tres posibilidades presentadas me inclino decididamente por la segunda, que considera la mejora única y exclusivamente como un resultado. Todo lo que acontece con anterioridad a ese resultado no es mejora, son actos que van a tener como resultado la mejora. Tampoco se puede entender la mejora como un proceso, sino como el estado o resultado final al que se llega después de ese proceso. Entiendo que esta opción explica de forma más clara esta figura y no da lugar a confusiones terminológicas como las que hemos señalado anteriormente.

Son varios los argumentos que me llevan a esta conclusión y que expongo a continuación:

a) En primer lugar considero que son razones de tipo gramatical las que nos deben llevar a la conclusión de que mejora es solo resultado. El sustantivo *mejora* es la nominalización del verbo *mejorar*. En los verbos perfectivos, es decir aquellos que indican la terminación de la acción (*llegar, dibujar, mejorar*) la nominalización del verbo es necesariamente un efecto final, un resultado (*la llegada, el dibujo, la mejora*)¹⁸. Gramaticalmente es más correcto este significado que aquí proponemos puesto que al igual que un *escrito* es el resultado de la acción de escribir y un *resumen* es el resultado de la acción de resumir, una mejora es el resultado de la acción de mejorar. Sería absurdo llamar “escrito” a la acción de coger un papel y trazar una grafía concreta en el mismo; el escrito es el resultado de esa acción. De igual manera sería absurdo llamar resumen al hecho de reducir un texto a términos más breves; se le llama resumen al resultado de esa acción, no a todo el proceso. De igual manera, mejora es el resultado final de unos actos, no todo el proceso desde que comienzan los actos hasta

¹⁸ En contraposición se sitúan los verbos imperfectivos que inciden en la duración de la acción, no en su terminación. Son por ejemplo pasear, cantar, amar etc. Los sustantivos resultantes de la nominalización de estos verbos no indican un resultado final, sino un proceso (el paseo, el canto, el amor).

que se consigue el resultado. Sin duda la aplicación de la terminología de las impensas (necesarias, útiles y voluptuarias) a las mejoras, influyó de forma determinante para que se produjera esta confusión y se denomine mejora a todo el proceso y no solo a su resultado.

b) Un segundo argumento es que esta postura permite diferenciar con más eficacia y nitidez el concepto de mejora respecto de otros como impensa, inversión, gasto etc. que son precisamente la conducta o actos previos que anteceden y que producen la mejora. Si consideramos mejora al acto complejo que incluye los dos momentos, la conducta y el resultado, difícilmente vamos a poder distinguir la mejora de los gastos o las inversiones. Este escollo es salvado por los autores que defienden esta postura refiriéndose al concepto de mejoramiento por una parte y de mejora en “sentido estricto” por otro, incluyendo ambos en un concepto más general de mejora, esta vez en “sentido amplio”. Pensamos que no es necesario jugar con dos conceptos de mejora, uno amplio y otro estricto, y que es mucho más aclaratorio separar en dos conceptos distintos los actos para mejorar o mejoramiento por una parte y la mejora por otra.

c) En tercer lugar también se puede argumentar que ambos conceptos tienen valores económicos distintos. Siempre será distinto el importe de los gastos invertidos para realizar la mejora, que el valor de la mejora en sí una vez incorporada a la cosa principal. Si son dos valores distintos no pueden convivir bajo el mismo concepto con el consiguiente riesgo de que se produzcan peligrosas confusiones, como ha venido sucediendo. El propio Código Civil advierte esta diferencia y en su artículo 453 distingue entre *“el importe de los gastos”* y el *“aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa”*.

d) No siempre ambos conceptos tienen que ir necesariamente unidos en una relación de causa y efecto; se puede producir una actividad mejoraticia encaminada a producir el efecto final de la mejora y, por determinadas circunstancias, no darse el resultado final buscado. Imaginemos que se inicia la construcción de un pozo, invirtiéndose trabajo y dinero en el mismo; aquí, para la teoría que considera la mejora como un proceso complejo, ya se estaría

realizando la mejora y a la finalización del pozo con el consiguiente alumbramiento de agua, se diría que se ha llevado a cabo la mejora. Si tras analizar el agua, su salinidad resulta ser tan elevada que no se puede utilizar en la finca, según dicha teoría habría que decir que lo que fue mejora ya no lo es; lo cual tiene una difícil explicación lógica. Es evidente que con nuestra postura se explica de una manera más clara y menos ambigua dicha situación: se llevaron a cabo los actos para mejorar pero finalmente, dada la salinidad del agua, no se produjo la mejora. Existió actividad para mejorar pero no mejora. Cuestión distinta es que la ley otorgue el efecto de reembolso sólo cuando se den ambos momentos, pero eso no es razón suficiente para englobarlos juntos bajo un mismo concepto amplio de mejora.

e) El concepto amplio de mejora propuesto por la referida teoría ha contribuido en parte a la confusión doctrinal y legal que se viene produciendo en esta materia no solo a nivel terminológico sino conceptual. Como estamos teniendo ocasión de comprobar durante este trabajo, la confusión es amplia y generalizada. Si ya la clasificación que se hizo de las mejoras en necesarias, útiles y voluptuarias, provocó la confusión entre impensas y mejoras, ahora el concepto amplio de mejora en el que se incluye todo el proceso mejorativo desde que se inicia la actividad hasta que se produce el resultado, no ha hecho sino colaborar irremediabilmente a dicha confusión y no resulta extraño pues, que en los textos legales aparezcan términos como gastos, obras, inversión y mejoras con el mismo significado.

f) Un último argumento alude al momento del reembolso en el que, a veces, derivado de la ambigüedad de los textos legales¹⁹, se produce cierta confusión para determinar qué cantidad es la que hay que devolver al sujeto mejorante. En efecto si consideramos que mejora es todo el proceso desde que se inicia la actividad mejorativa hasta que se consigue el resultado, ¿qué cantidad habrá de reembolsarse cuando el texto legal dice que hay que abonar “las mejoras”? ¿ los gastos erogados o el aumento de valor después de

¹⁹ En el artículo 17 del RDL/1929 se decía que: “Si el arrendatario ejecutase mejoras útiles... tendrá derecho a que le sean abonadas al finalizar el contrato”, con lo que se creaba la incertidumbre sobre si la cuantía a pagarle debía ser los gastos invertidos en la mejora o el aumento de valor de la cosa después de incorporada esta.

incorporada la mejora a la cosa?. Si consideramos mejora sólo el resultado y no todo el proceso, tal y como venimos sosteniendo, no habrá lugar a confusión alguna pues mejora solo será el aumento del valor que experimentó la cosa principal y esa será la cantidad que habrá que reembolsar. Sin embargo si consideramos mejora a todo el proceso cabrá la duda sobre qué valor es el que hay que indemnizar, el de los gastos desembolsados o el del aumento producido en la cosa.

Nos reafirmamos por lo tanto en la consideración de que el concepto de mejora debe aparecer nítidamente separado de los actos precedentes que se encaminan a producirla. La mejora no debe entenderse como un proceso, como un acto complejo, como lo ha considerado la mayor parte de la doctrina; la mejora es esencialmente resultado, no proceso. Ocurre que un resultado es, necesariamente, el efecto de algo; debe existir un hecho o un acto previo que sea la causa que produce finalmente ese resultado que es la mejora; estos actos previos que finalmente producen el resultado de mejorar es a lo que la doctrina ha denominado mejoramiento o acto mejorativo. No afirmamos que no se produzca ese supuesto de hecho complejo conformado por dos momentos distintos: la conducta encaminada a mejorar y el acontecimiento posterior de incremento del valor; antes bien consideramos que ambos momentos son necesarios, lo que negamos es que se considere mejora a todo el proceso, no se puede hablar de mejora en sentido amplio y mejora en sentido estricto; mejora solo se debe considerar el segundo momento.

Esta parece ser también la postura de nuestro Tribunal Supremo que separa nítidamente los conceptos de mejora y gasto²⁰ .

Como consecuencia lógica de nuestra postura separando ambos conceptos, pasamos a estudiar por una parte la actividad para mejorar y por otro la mejora.

²⁰ STS de 20 de mayo de 2002: “No sucede así respecto a los gastos útiles, lo que responden a las mejoras introducidas en la finca poseída...”. Como se puede comprobar el Tribunal habla de gastos que corresponden a mejoras, estableciendo una diferenciación clara entre ambos conceptos.

2.1 Características de la actividad para mejorar.

Como venimos expresando, para que se produzca una mejora es necesario que con anterioridad se lleve a cabo una actividad que tenga la finalidad de producirla. Esta actividad es autónoma de la mejora y tiene sus propias características que seguidamente exponemos.

2.1.1. Es una actividad jurídica.

Para estudiar la actividad para mejorar como una actividad jurídica, vamos en primer lugar a definir y concretar otras categorías con las que se puede producir cierta confusión.

En primer lugar aludiremos al concepto de *hecho jurídico*, al que la doctrina ha definido como aquel acontecimiento o estado a cuya realización está ligada por el ordenamiento una consecuencia jurídica; entendiendo por consecuencia o efecto jurídico cualquier alteración en la situación jurídica preexistente²¹. Los hechos jurídicos pueden ser naturales y voluntarios²². Los primeros son aquellos en los que no interviene la voluntad humana²³ y los segundos, a los que se denomina

²¹ ALBALADEJO M., *Derecho civil I. Introducción y parte general*, Edisofer, Madrid, 2006, pg. 541. LACRUZ BERDEJO J.L. y otros, *Elementos de Derecho civil I, parte general*. Vol III, Dykinson, Madrid 2005, Tercera edic. pg. 117.

²² DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A., *Sistema de Derecho civil. vol I*, Tecnos 5ª edic, Madrid, 1984, pg. 485. Para este autor se diferencia el acto jurídico del simple hecho natural en la conciencia y voluntad que acompañan al primero.

²³ ALBALADEJO M., *Derecho civil I. Introducción y parte general...* cit., pg. 545: “Es un acontecimiento natural o en cuya composición – si lo forman varios- solo entran acontecimientos naturales”. LACRUZ BERDEJO J.L. y otros, *Elementos de Derecho civil I, parte general...* cit. pg. 118: “Pero la más importante y significativa es la que diferencia a los hechos jurídicos en hechos naturales en los que no interviene típicamente la voluntad humana... y en hechos humanos que dependen de la voluntad consciente de un sujeto de derecho”. FRANCO AVELLANAL E., *Las obras de reparación y mejora...* cit., pg. 14; IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias...” cit., pg. 723.

actos jurídicos, son aquellos que derivan de una conducta humana producida por una voluntad consciente²⁴.

Los hechos jurídicos voluntarios o actos jurídicos se dividen por la doctrina a su vez en *actos jurídicos en sentido estricto* y en *negocios jurídicos*. En los primeros, los efectos jurídicos derivados de su realización que el ordenamiento tiene previsto, se producirán independientemente de que el agente los quiera o no; hablándose en este caso de efectos *ex lege*. Por el contrario en los segundos, los efectos se producen porque, estando previstos por el ordenamiento, son queridos por el agente; se habla entonces de efectos *ex voluntate*. Es decir en los primeros los efectos se producen por la simple realización del acto y en los segundos porque el agente quiso y persiguió tal efecto al realizar el acto²⁵.

El negocio jurídico se sustenta principalmente en la declaración de voluntad de los sujetos²⁶, que aparece como el elemento indispensable²⁷ de esta categoría, por lo que se puede definir como la declaración o acuerdo de voluntades con que los particulares se proponen conseguir un resultado que el Derecho estima digno de su especial tutela²⁸.

Dentro de las categorías que hemos presentado, la mejora se incluye dentro de los actos jurídicos en sentido estricto toda vez que es un acto jurídico presidido por la voluntad del sujeto y al que el ordenamiento le otorga unos determinados efectos jurídicos.

²⁴ ALBALADEJO M., *Derecho civil I. Introducción y parte general... cit.*, pg. 545: “No son conducta humana ni los procesos y estados puramente internos ni la actuación externa que se producen inconsciente o involuntariamente”.

²⁵ LACRUZ BERDEJO J.L. y otros, *Elementos de Derecho civil I, parte general. Vol III. ... cit.* pg. 120.

²⁶ LACRUZ BERDEJO J.L. y otros, *Elementos de Derecho civil I, parte general... cit.* pg. 120.

²⁷ DE CASTRO F., *El negocio jurídico*, Civitas, reimpr. Madrid, 1981, pg. 25: “El negocio jurídico no se confunde ya hoy con la declaración de voluntad y se reconoce por todos que el supuesto de hecho negocial será generalmente una situación compleja”.

²⁸ DE CASTRO F., *El negocio jurídico... cit.* pg. 34.

En todo caso, puesto que la intervención de la persona que lleva a cabo la mejora se traduce normalmente en una sucesión de actos, es preferible hablar de actividad ya que lo que el ordenamiento toma en consideración para atribuirle el efecto de la mejora no es un momento concreto sino la entera secuencia de actos dirigidos a ese fin²⁹.

Respecto a la terminología que la doctrina ha venido utilizando para denominar esta actividad es fácil advertir la profusión de términos que se han usado tales como “obra”³⁰, “inversión”³¹ o gasto³², aunque en muchas ocasiones se han utilizado como sinónimo de mejoras en una reiterada confusión entre ambos conceptos tanto a nivel doctrinal como a nivel legislativo³³. En la doctrina italiana predominante el término utilizado es el de obra³⁴.

²⁹ INZITARI, *Il miglioramento*, *Enciclopedia del Diritto*. Vol. XXVI. pg. 288 y ss. Giufré, Milán 1976, citado por MORENO QUESADA R. *La mejora de los bienes...* cit. pg. 220.

³⁰ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 55. Dice este autor: “En segundo lugar, el resultado proviene de una obra o conducta humana, es decir de una actividad o participación del arrendatario o del arrendador, ya sea suministrando dinero ya sea aportando trabajo propio o ajeno”.

³¹ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 34. “Además la asimilación de las obras con las inversiones es acorde con la terminología utilizadas por prestigiosos juristas como Carrozza o Luna Serrano, que denominan «opera» al contenido u objeto de la actividad encaminada a mejorar, es decir, a la erogación de dinero o trabajo, en una palabra, a la inversión”.

³² SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras en la Ley...* cit. pg. 55. “Cualquier mejora implica la existencia de un gasto en sentido amplio, desembolso de dinero o realización de trabajo, aunque no a la inversa”.

ÁLVAREZ FUENTES M., *Las mejoras fundiarias...* cit. pg. 283. “Ciertamente todo mejoramiento es consecuencia de un gasto del mejorante, dando al gasto un sentido amplio, en el que es necesario incluir no solo las inversiones de capital, sino las prestaciones del propio trabajo”.

LUNA SERRANO A. “Las mejoras fundiarias...” cit. pg. 69. “La distinción conceptual entre mejora y gasto aparece también con facilidad. De la disciplina del Código Civil resulta claramente que el gasto es el desembolso, la cantidad que se invierte y la mejora el aumento de valor de la cosa. Sin embargo el hecho de que todas las mejoras requieren un gasto – dinero o trabajo- ... y sobre todo el peso de la tradición de los civilistas intermedios que fueron ampliando progresivamente el concepto de mejora hasta confundirlo con el de gasto, ha provocado una notable imprecisión en el empleo de estos conceptos”.

³³ Ya en el año 1965 decía LUNA SERRANO A., “Las mejoras fundiarias...” cit. pg. 66. “Hay que reconocer que de nuestra legislación no resulta de modo evidente la indudable diferencia conceptual y lógica que existe entre las actividades encaminadas a mejorar y la mejora que es resultado de ellas”.

³⁴ CARROZZA A., *I miglioramenti delle cose...* cit., pg. 59: “L’attuazione di qualunque specie di miglioramento comporta in maniera essenziale un dispendio in senso larghissimo,

Dentro de las categorías y clases establecidas por la doctrina respecto de los actos jurídicos, la actividad para mejorar estaría incluidas en los denominados actos exteriores puros³⁵, llamados también *reales*³⁶ en los que la conducta del agente va encaminada a un resultado de hecho, o bien, siendo voluntaria, lo produce sin pretenderlo, pero lo cierto es que el conjunto formado por la conducta humana y el resultado de hecho es, a su vez, considerado por la ley como causa de un efecto jurídico³⁷. Ocurre así en la actividad mejoraticia puesto que el sujeto mejorante persigue un resultado de hecho, cual es la incorporación de la mejora a la cosa principal y no es necesario que su voluntad esté dirigida a la producción del efecto jurídico previsto por la ley, por lo que se excluye a la actividad para mejorar de la categoría de los negocios jurídicos en los cuales, según hemos afirmado, los efectos jurídicos, aunque se derivan también de la ley, se producen *ex voluntate* porque la voluntad del agente persigue que se produzcan esos efectos según se deduce de su declaración.

Al ser los actos jurídicos actos voluntarios se plantea la doctrina si se les aplica la misma disciplina que a los negocios jurídicos en lo referente a los vicios de la voluntad y la capacidad del sujeto para llevarlos a cabo. Se suele responder que en general esta regulación se les aplica por analogía³⁸; pero no a los actos denominados reales, a los que vimos que pertenecía la actividad mejoraticia. Según hemos visto, los actos reales o puramente exteriores son las acciones que dan lugar a consecuencias jurídicas solamente por los efectos que producen en el mundo exterior; en ellos el Derecho exige la presencia de una voluntad humana pero se desentiende de la intención con que se actúa o el fin que se persigue, por lo que las reglas aplicables a los negocios

vale a dire una erogazione di mezzi e di energie, di denaro o di lavoro (o, più spesso, dell'uno come dell'altro), di lavoro proprio o altrui. Con termine sintetico tale erogazione può chiamarsi, ed é chiamata nell'uso «opera»".

³⁵ LACRUZ BERDEJO J.L. y otros. *Elementos de Derecho civil I, parte general...* cit., pg. 120.

³⁶ DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A., *Sistema de Derecho civil. vol I*, Tecnos 5ª edic, Madrid, 1984, pg. 486 y 487.

³⁷ ALBALADEJO M., *El negocio jurídico*, Librería Bosch, Barcelona, 1958, pg. 31 y 32.

³⁸ LACRUZ BERDEJO J.L. y otros. *Elementos de Derecho civil I, parte general. Vol III.* ... cit. pg. 121.

jurídicos en cuanto a capacidad del sujeto o vicios de la voluntad no se le aplican³⁹. En este sentido podemos decir que el sujeto que mejora no tiene porqué tener plena capacidad de obrar, ni son relevantes los vicios de su voluntad; los efectos previstos por la ley para estos actos se producen en todo caso, al igual que ocurre en el artículo 443 Cc.⁴⁰ según el cual los menores e incapacitados pueden adquirir la posesión de la cosas. La mejora producida por un incapacitado o mediante error grave o dolo tendría plena validez y eficacia; la consecuencia jurídica se ha producido, que es el resultado que incrementa el valor de la cosa, con independencia de la capacidad de obrar de quien la realiza o de que exista algún vicio en la conformación o manifestación de su voluntad.

La actividad para mejorar se puede concretar en acciones de distinta naturaleza y así puede consistir en el pago de numerario (para la adquisición de bienes o la contratación de servicios), en la inversión de trabajo personal del mejorante o en ambos a la vez.

Una última cuestión a tratar es determinar si la mejora tiene que provenir necesariamente de una actividad humana o por el contrario puede provenir también de la acción de la naturaleza o del tiempo. Las posturas al respecto son encontradas dándose argumentos en uno y otro sentido⁴¹. Al respecto considero que la mejora jurídicamente

³⁹ DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A., *Sistema de Derecho civil vol I...* cit. pg. 487. IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias...” cit., pg. 726: “¿Quién puede realizar el acto mejorativo? La respuesta no puede ser ni más simple ni más amplia. Toda persona, pues la única capacidad que se requiere es la mera capacidad del hecho, que es la que se exige para realizar los actos reales”.

⁴⁰ La doctrina exige al menor y al incapacitado al menos una voluntad suficientemente madura para dar origen a un poder de hecho sobre la cosa, COCA PAYERAS M., *Comentario del Código civil*, I. Ministerio de Justicia. Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones. Madrid, 1991, pg. 1194; lo que algunos autores han denominado como capacidad natural de entender y querer, MARTÍN PÉREZ A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1993., dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART., edic. puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros, pg. 244. En el caso de las mejoras no sería necesaria ni siquiera esa mínima capacidad, bastaría con que el acto produjera un aumento del valor de la cosa; ocurre que un menor o un incapacitado que no tenga al menos esa mínima capacidad de entender y querer difícilmente podrá llevar a cabo un acto que tenga la consecuencia de aumentar el valor de la cosa.

⁴¹ Favorables a considerar mejoras las provenientes de la naturaleza son, entre otros: HÉRNANDEZ GIL, *La posesión*, Civitas, Madrid 1980, pg. 394 y 395; MANRESA Y

relevante debe de ser necesariamente el resultado de una actividad humana. Si recapitulamos sobre el origen del instituto de la mejora en el Derecho comprobamos que en esencia todo surge del problema que se plantea cuando el poseedor realiza unos gastos en cosa ajena que producen en el patrimonio del dueño un enriquecimiento sobre el que se cuestiona la posibilidad de neutralizarlo mediante el reembolso al poseedor del gasto que realizó; no se planteó en el Derecho romano la posibilidad de que las impensas pudieran tener su origen en la naturaleza⁴². Toda la teoría jurídica de la mejora circula en torno a este supuesto de hecho en el que, como se puede comprobar, no tiene cabida la situación producida por la naturaleza que se debe resolver mediante otras figuras jurídicas como la accesión.

2.1.2 Que puede ser libre u obligatoria.

Dentro de las clasificaciones de los actos jurídicos se distinguen los actos libres de los debidos u obligatorios. Son actos libres aquellos en los que nada obliga jurídicamente al agente a realizarlos y son debidos los que se realizan en cumplimiento de un deber jurídico.

En este sentido la actividad para mejorar puede ser libre o debida según que su ejecución quede a la voluntad de los particulares

NAVARRO J.M., *Comentarios al Código civil español, tomo IV*, 7ª edic. Madrid 1972, pg. 330; GARCÍA GOYENA F., *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, reimpresión realizada por la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza. Zaragoza, 1974. pg. 226. SCAEVOLA Q.M., *Código civil comentado y concordado extensamente y totalmente revisado y puesto al día por PEDRO DE APALATEGUI*. Tomo VIII, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1948. pg. 528: “Mejora, independientemente de la voluntad del poseedor es, por ejemplo, el aumento que recibe el fundo por aluvión, el acrecentamiento que experimenta un pinar por los nuevos pinos que hubiesen nacido por el solo esfuerzo de la naturaleza, es decir sin que el poseedor los plantara”. Por el contrario no las consideran mejoras: LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg.70; MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 193; FRANCOS AVELLANAL, *Las obras de reparación y mejora...* cit. pg. 25 y 26.

⁴²GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGO M.T., *Las impensas en el Derecho romano clásico*, Universidad de Extremadura, Cáceres, 1998, pg. 20: “El gasto jurídicamente relevante es siempre producto de una actividad humana que repercute en un patrimonio ajeno... en esto se diferencia el gasto de las llamadas mejoras provenientes de la naturaleza es decir de las accesiones naturales.

o que tenga su origen en la ley, en una resolución ya sea judicial o administrativa. Al resultado de las primeras se les suele llamar mejoras facultativas⁴³ o voluntarias⁴⁴ y al de las segundas mejoras obligatorias o forzosas. Algún autor ha señalado que no se pueden considerar mejoras estas que hemos denominado obligatorias o forzosas puesto que carecen del requisito de la espontaneidad que consideran indispensable para el concepto de mejora⁴⁵. Al respecto pienso que no está reñido con el concepto de mejora el hecho de que el sujeto mejorante se vea obligado a llevar a cabo la actividad mejorativa por una obligación nacida de la ley o de alguna resolución judicial o administrativa, siempre que se den los requisitos para que exista la actividad de mejorar que estamos estudiando y los requisitos necesarios para que se considere realizada la mejora que estudiaremos en el siguiente apartado.

2.1.3. Realizada en interés propio.

El acto para mejorar se realiza pensando en interés propio del sujeto que actúa. Aunque puede que afecte a un interés ajeno, no es este el que mueve al agente a realizar la mejora. Se deslinda así la actividad mejorativa de los actos que dan lugar al nacimiento de un cuasi-contrato de gestión de negocios ajenos para el que se hace necesario el *animus aliena negotia gerendi* que no se da en la mejora puesto que esta siempre ha de hacerse buscando el propio interés.

2.1.4. Por la que una persona realiza un gasto.

Señala la generalidad de la doctrina que el concepto de gasto que se debe manejar debe ser muy amplio⁴⁶ e incluir cualquier

⁴³ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 80.

⁴⁴ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 72

⁴⁵ IRURZUN GOICOA D. “Las mejoras necesarias...” cit., pg. 723.

⁴⁶ Sólo algunos autores como MANRESA Y NAVARRO J.M., *Comentarios al Código civil español*, t. IV... cit. pg. 322; MESSINEO F., *Manual de Derecho civil y comercial*, Ediciones jurídicas Europa-América, Tomo II, Doctrinas generales, Buenos aires, 1979. pg. 316, consideran el gasto únicamente como desembolso de numerario.

erogación de dinero, trabajo o de ambos a la vez⁴⁷, con lo que coincido expresamente. La mejora puede provenir de un amplio abanico de actos que pueden ir desde un trabajo puramente físico como la construcción de un muro de contención, hasta un trabajo principalmente intelectual, como la realización de una gestión para obtener una determinada calificación administrativa para la finca, o el pago a un tercero para que efectúe dichas acciones, o la compra de cualquier artilugio para incorporarlo a la cosa. Eso sí, como hemos expresado anteriormente, todos los actos tienen que estar encaminados a conseguir la mejora.

La terminología utilizada para aludir al concepto en que se concreta la actividad del sujeto mejorante dirigida a producir el incremento que supone la mejora es muy variada tanto en la doctrina como en los textos legales; se utilizan términos como inversión, gasto, impensas o expensas que vienen a hacer hincapié en distintas características de la referida actividad⁴⁸.

⁴⁷ Alguna doctrina como MARTÍN PÉREZ A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...*cit., pg. 379; MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...*cit. pg. 161 y CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 36, nota 9), señala que el concepto de gasto restringido exclusivamente al desembolso pecuniario proviene del derecho romano. No obstante hay doctrina romanista, GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGU M.T., *Las impensas en el Derecho romano...* cit. pg. 20 y ss. que matiza esta afirmación señalando que aunque para el Derecho romano el trabajo en sí no era considerado como gasto, en determinadas situaciones sí se preveía la indemnización por impensas en las que la incorporación de bienes o materiales del poseedor requería un trabajo real para incorporarlos a la cosa mejorada. Incluso algunos autores afirman directamente que podía consistir exclusivamente en trabajo; en ese sentido GUTIÉRREZ ALVIZ Y ARMARIO F., *Diccionario de Derecho romano. Voz "impensa"* 3ª edic. Editorial Reus, Madrid, 1982. pg. 285.

⁴⁸ Así, el término gasto viene a resaltar la idea de desembolso, de salida patrimonial de dinero o de trabajo desde el sujeto mejorante a la cosa mejorada y por tanto al patrimonio de su propietario; por el contrario el término inversión incide en la idea de entrada patrimonial en la cosa mejorada y por tanto en el patrimonio de su propietario desde el patrimonio de quien mejora. El término impensas es el que más tradición tiene en nuestro Derecho histórico pues era el más común utilizado en el Derecho Romano. Este término procede del verbo *impendere* que en un primer momento significaba "pesar" y posteriormente, derivado de la forma arcaica de pago (*per aes et libram*), pasó a significar pagar. Según TORRENT RUIZ A., *Diccionario de Derecho Romano*. Edisofer S.L. Madrid 2005, pg. 885, esta era la forma ritual de los negocios jurídicos más importantes en los tiempos primitivos caracterizados por gestos y palabras solemnes; la mentalidad primitiva necesitaba ver la representación plástica de las formas negociales. GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGU M.T., *Las impensas en el Derecho romano...* cit., pg. 11. El prefijo *in-* que se le añadió posteriormente, otorga al pago una idea de afectación, de unión a la cosa en la que se realiza el gasto, aunque el término se utilizaba también para significar "lo gastado" en general sin que necesariamente se estuviera

2.1.5. Sobre cosa propia o ajena.

Aunque alguna doctrina exige que la actividad mejoraticia no se lleve a cabo sobre cosa propia del agente⁴⁹, coincidimos con la mayoritaria que admite la posibilidad de mejora en cosa propia⁵⁰. Distinto será que posteriormente dicha actividad pueda tener únicamente la repercusión económica del aumento de valor o que la ley le otorgue alguna otra repercusión jurídica.

2.1.6. Con la finalidad de que su valor resulte aumentado de forma permanente.

Lo decíamos con anterioridad, el acto para mejorar no es un acto que provoque necesariamente un aumento en el valor de la cosa sino que tiene esa finalidad, con independencia de que finalmente lo consiga o no. El acto realizado por el agente mejorante es un acto que persigue un resultado; este realiza el trabajo, la inversión o el gasto con la intención de que finalmente la cosa aumente su valor, es decir que se produzca la mejora. Es por ello que a este acto no se le debe llamar “acto de mejora” puesto que no sabemos si finalmente dicho acto conseguirá mejorar la cosa, sino que es preferible llamarlo “acto para mejorar”; es una actividad destinada a mejorar pero que no necesariamente mejora.

refiriendo al gasto concreto destinado al bien. En las fuentes aparecen otros términos para aludir a este concepto de gastos como son *sumptus*, *impendium*, *expensa*, *erogatio*, *iactura*, así como el verbo *impendere*, aunque cada uno incluía connotaciones distintas que incluso iban cambiando según las distintas épocas. Paradójicamente este término no ha tenido éxito en la legislación moderna española y no ha sido utilizado apenas en los textos legales contemporáneos.

⁴⁹ IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias...” *cit.*,. pg. 724. FUNAIOLI G.B., *Corso di diritto agrario* (3ª edic. ciclostilada), Pisa, Pellegrini, 1958, pg.146, citado por LUNA SERRANO A. “Las mejoras...” *cit.* pg. 72. Dice este autor español que el profesor italiano “excluía del concepto estricto de mejora las hechas sobre el fundo por su propietario definitivo, señalando que, aunque desde luego, el propietario podía mejorar la cosa, las obras debidas a su actividad, no constituían objeto de una disciplina jurídica autónoma, recayendo en la de la propiedad tanto en el caso de mejoras obligatorias como en el supuesto de las que debía introducir en las fincas el adjudicatario de las resultantes de la actividad colonizadora oficial”.

⁵⁰ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” *cit.* pg. 72.

Estas consideraciones que hacemos, se deben a la separación absoluta que aquí proponemos entre la actividad realizada para mejorar y la mejora. No estamos ante un supuesto complejo de formación progresiva, la *fattispecie*, que proponía la doctrina italiana, ni ante una mejora en sentido amplio y una mejora en sentido estricto como consecuentemente defienden algunos autores. Nos encontramos ante dos conceptos autónomos y diferentes que se producen en momentos distintos. Esto nos permitirá, por una parte, establecer una diferencia más clara entre el concepto de gasto y de mejora y por otra explicar, también con nitidez, la existencia de gastos necesarios, útiles y voluptuarios, así como negar dicha clasificación para las mejoras de las que solamente consideraremos como tales a las útiles, según tendremos ocasión de defender más adelante. Los gastos se deben denominar como necesarios, útiles y voluptuarios por su finalidad, no por su resultado, puesto que su resultado ya es la mejora. Eso es precisamente lo que llevó a confundir mejoras con gastos y a la errónea clasificación de las mejoras como necesarias, útiles y voluptuarias. Se trasladó a las mejoras la clásica división tripartita de los gastos cuando son dos fenómenos distintos tanto en el plano económico como en el jurídico⁵¹.

Se puede dar por lo tanto la existencia de un gasto útil, puesto que su finalidad era la de incrementar el valor de la cosa, de un gasto necesario dirigido a la reparación o conservación de la cosa o de un gasto suntuario o voluptuario dirigido a la satisfacción de un mero capricho o recreo, y no producirse la mejora. Es decir, puede existir un gasto al que llamaremos útil por su finalidad y no dar derecho al reembolso al no producirse la mejora. Por ello, toda la normativa relativa al reembolso a favor del sujeto mejorante, debe estar relacionada con la mejora, no con el acto para mejorar, según veremos en el siguiente capítulo de este trabajo. En consecuencia, si se produce un gasto útil pero no se consigue una mejora, deben entrar en juego las normas generales de responsabilidad contractual o extracontractual que se pudieran aplicar según el caso y que decidirían si le corresponde algún tipo de reembolso o indemnización al que gastó pero,

⁵¹ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit pg. 64.

evidentemente, no se deben aplicar las normas relativas a la mejora puesto que esta no se ha producido. Por ejemplo imaginemos una finca de riego en la que el arrendatario está construyendo una balsa para almacenar en épocas de sequía el agua proveniente de un canal de riego. Estando aún encofradas las paredes de la balsa, el arrendador, por error, abre la compuerta de acceso del agua del canal a la balsa la cual resulta destruida pues el hormigón de sus muros aún no había fraguado lo suficiente. En este caso todas las cantidades que el arrendatario gastó hasta ese momento se pueden calificar de gasto útil pues iban dirigidas a producir un incremento del valor o de la rentabilidad de la finca, no obstante no hay mejora útil puesto que no hay un resultado que aumente el valor o la rentabilidad de la misma. En este caso no podemos aplicar las normas de las mejoras, es decir el arrendatario no podrá exigir al arrendador al término del contrato el reembolso de las cantidades invertidas en la balsa aplicando las normas que regulan las mejoras sino que deberá exigirle responsabilidad basándose en las normas propias del contrato que exijan responsabilidad al arrendador por una actitud negligente; o las normas de la responsabilidad extracontractual en el caso de que la compuerta hubiera sido abierta por un tercero ajeno a la relación arrendaticia.

El resultado esencial de la actividad para mejorar es que la cosa mejorada experimenta un incremento de su valor o de su rentabilidad, pero sobre este extremo volveremos a tratar en el siguiente apartado al ser este una de las características principales de la mejora, por lo que nos remitimos a lo que se tratará más adelante.

2.2 Características de la mejora.

La mejora, como concepto distinto del acto para mejorar tiene sus propias características que la definen y que pasamos seguidamente a estudiar.

2.2.1.- Es un resultado.

Tal y como venimos repitiendo a lo largo de este trabajo, la mejora es un resultado; es el efecto final producido por una actividad encaminada a mejorar.

Una primera cualidad que hay que predicar de este resultado es que debe ser buscado y querido por el sujeto mejorante. Si hemos considerado que la mejora proviene exclusivamente de un acto humano fruto de la voluntad de una persona, es lógico que el resultado conseguido sea fruto de esa voluntad y por lo tanto sea el resultado perseguido por quien realizó la actividad para mejorar. Algunos autores denominan a esta característica la congruencia que debe existir entre la impensa y la mejora pues ha de alcanzarse la finalidad perseguida de aumento del valor de la cosa⁵². Cabe preguntarse si debería considerarse como mejora el aumento del valor de la cosa por una causa distinta de la inicialmente perseguida. Por ejemplo si construyendo la cimentación de un bancal para la nivelación de una parcela, aflora accidentalmente un importante caudal de agua subterránea que debidamente canalizada permitiría dotar de agua corriente al caserío o incluso poner en riego una parcela. Se podría decir que no estamos ante una mejora al no ser un acto voluntario puesto que el hecho realizado (alumbramiento de aguas subterráneas) no es el que la voluntad del sujeto buscó inicialmente (construcción de un bancal). Al respecto hay que decir que sí se debe considerar mejora por dos razones principales: en primer lugar porque ya vimos que no deja de haber hecho o acto voluntario cuando falta la voluntad de producir un resultado concreto, siempre que la conducta que produjo el resultado no buscado, fuera voluntaria y dicho resultado fuera al menos previsible; en segundo lugar vimos también que las mejoras se encuadran dentro de la categoría de los actos jurídicos denominados *reales* en los que la conducta del agente va encaminada a un resultado de hecho, o bien, siendo voluntaria, lo produce sin pretenderlo; no estamos ante la categoría de los negocios jurídicos en los cuales, los efectos jurídicos, aunque se derivan también de la ley, se producen *ex voluntate* porque la voluntad del agente

⁵² MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 172.

persigue que se produzcan esos efectos según se deduce de su declaración. Ya decíamos que en ambos casos los efectos los produce la ley pero en los actos jurídicos en sentido estricto se derivan de la simple realización del acto, y en el negocio jurídico derivan y se coordinan con el propósito de su autor; en los primeros la voluntad del agente es relevante para su nacimiento y en los segundos lo es además para su eficacia.

Una segunda cualidad de la mejora como resultado es que se debe incorporar a la cosa mejorada. Respecto a la forma en que las mejoras se incorporan a la cosa, se pueden clasificar en intrínsecas y extrínsecas. Las primeras son aquellas que se identifican con la cosa hasta perder su individualidad y no provocan mutaciones sensibles en el aspecto de la misma⁵³; la mejora no se concreta en un objeto diferente de la cosa mejorada⁵⁴. Las extrínsecas por su parte son aquellas que se destacan del fondo y son distinguibles de este aún cuando puedan no ser separables de él⁵⁵; en este caso la mejora se concreta en una *nova res* que se puede identificar perfectamente como algo distinto de la cosa mejorada⁵⁶.

Es evidente que debe existir una mínima relación entre la mejora y la cosa mejorada, la cuestión debatida en la doctrina es determinar en qué debe consistir dicha relación. En las mejoras inmateriales⁵⁷ y en las materiales intrínsecas⁵⁸ no se da tal debate puesto que una vez realizada la mejora no existe diferencia alguna entre mejora y el bien mejorado, las primeras porque lo que mejoran

⁵³ LUNA SERRANO A., ·Las mejoras ...· cit. pg. 72 y 75.

⁵⁴ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 44.

⁵⁵ LUNA SERRANO A., “Las mejoras ...” cit. pg. 72 y 75.

⁵⁶ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 44.

⁵⁷ Son mejoras inmateriales aquellas que producen modificaciones en el estatus jurídico de la cosa, como puede ser la extinción de una servidumbre o la obtención de una determinada calificación administrativa para la finca. No obstante, aunque hay autores que niegan la categoría de mejora inmaterial, así SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Dykinson, Coord. CABALLERO LOZANO J.M., Madrid, 2004, pg. 208: “Siendo la mejora un resultado material con valoración económica, no tiene sentido la referencia a un tipo de mejora inmaterial. Lo inmaterial no es la mejora sino la fuente, la causa u origen del resultado en que la mejora consiste”.

⁵⁸ Son mejoras intrínsecas aquellas que se identifican con la cosa hasta perder su individualidad. Por ejemplo el abancalamiento de una zona de una finca.

es el propio estatus jurídico de la cosa y la segunda porque se confunden de tal manera con la cosa misma que no tienen entidad propia. El debate se produce en las mejoras materiales extrínsecas en las que, como hemos dicho, aparece un nuevo objeto (*nova res*) que entra en relación con la cosa mejorada. Una primera cuestión que se plantea es si esta relación deber ser necesariamente una adhesión física a la cosa o puede ser solamente una relación funcional como la que en una explotación agrícola tienen los tractores, cosechadoras o demás elementos que, como dice el artículo 334.5 Cc. concurren directamente a satisfacer las necesidades de la explotación misma. La mayoría de autores⁵⁹ y la jurisprudencia⁶⁰ ven necesaria una incorporación material, aunque para algunos es suficiente una relación funcional basándose en que el referido artículo 334 Cc.⁶¹ atribuye a

⁵⁹ GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Editorial Cívitas, Madrid, 1982, pg. 166: “Las mejoras han de consistir en obras que se incorporen a la finca arrendada. No podrán ser, por tanto, considerada como tal la instalación de una maquinaria- aunque sea fija- si puede desmontarse y trasladarse a otra parte. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentarios de la Ley...* cit. pg. 234: “La utilidad de la mejora se concreta en un resultado que queda incorporado en la finca, materialmente identificable en forma de obra, instalación o construcción...”. VIEIRA JIMÉNEZ ONTIVEROS E., *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos*, 2ª edic. Comares, Granada 2006, pg.178: “Las mejoras deben quedar incorporadas a la finca. La colocación de un motor a la bomba de agua, mejor o peor, no es una mejora que quede incorporada a la finca, como tampoco sería un cambio de goteros o la colocación de un aspersor. Sí lo sería, en cambio, un pozo para el riego de la finca”. CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 47: “Por consiguiente la adherencia de la cosa en que se materializa la inversión con la finca ha de ser física”.

⁶⁰ Así la STS de 29 de diciembre de 1986: “Suponiendo que cual se pretende con su aplicación por la recurrente el equipamiento de la dependencia de cocina, restaurante bar y dormitorios a que se refiere la transcrita cláusula 1.ª del contrato de arrendamiento tuvieran la consideración de «mejoras útiles y voluntarias» a que el artículo 1.573 del Código Civil se refiere, y no el que realmente merecen de «pertenencias», entendidas como cosas que conservando su individualidad se ponen en relación de subordinación respecto de la principal a la que sirven, dado que en este caso estaban destinadas a conseguir la explotación del negocio para el que fue celebrado el contrato de arrendamiento”. En el mismo sentido la STS de 12 de diciembre de 1991: “... siendo totalmente rechazable la adquisición de vehículos o herramientas, e incluso de expresada cantidad, utensilios de riego, que son el único beneficio del arrendatario, de su exclusiva propiedad, y que no pueden considerarse como beneficios o mejoras en el inmueble y por ello totalmente rechazables”.

⁶¹ Los comentaristas del Código civil, para reconocer a la maquinaria agrícola la cualidad de inmueble por destino, suelen exigir que debe haber sido colocada en el inmueble por el propietario del mismo, no por el arrendatario ni por otra persona que carezca del poder de disposición adherido al dominio. El acto por el que el propietario destina un bien mueble u otro inmueble al servicio del fundo principal, ha de hallarse dentro de sus facultades dominicales. SANTOS BRIZ J., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de

este tipo de elementos la condición de bienes inmuebles y por lo tanto quedan incorporados a la explotación obteniendo así la consideración de mejoras⁶².

Al respecto pienso que es necesario hacer una primera apreciación y distinguir entre las mejoras incorporadas a una *res fructífera* de las mejoras incorporadas a una que no lo es. Si la cosa mejorada no está afecta a una actividad económica de producción de bienes o servicios es evidente que la incorporación funcional de la mejora no tiene sentido puesto que precisamente ese tipo de incorporación encuentra su razón de ser en la actividad a la que está afecta la cosa y a la función que la mejora tiene dentro de esa actividad. Se hace necesaria por lo tanto una incorporación material en este tipo de bienes.

En el caso de bienes afectos a actividades económicas y en concreto actividades agrarias, la cuestión se presenta de forma diferente. Creo que es importante al respecto traer a colación una distinción que haremos mas adelante entre mejoras en la explotación (entre las que se encuentran las mejoras en la finca) y mejoras en la actividad empresarial⁶³.

Derecho Privado, Madrid, 1993., dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART., edic. puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros, Tomo V. vol. 1, pg. 29. Matiza esta postura CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., *Comentario del Código civil*, I, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, pg. 928, quien afirma que basta que el acto para la destinación lo pueda realizar cualquier persona que se “*halle en la órbita de poderes o facultades que su autor tiene sobre las cosas entre las cuales el vínculo de subordinación va a establecerse*”. Este mismo autor en CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., “Las pertenencias en Derecho privado español”, *Anuario de Derecho civil*, 1976, pg. 44, afirma: “...si bien no cabe acto de destinación válido sin el requisito de que sea realizado por el legitimado, no es preciso – salvo que una norma lo exija expresa y terminantemente- ser propietario de las cosas que van a ser puestas en relación para estar legitimado para tal acto”.

⁶² AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4ªedic. Comares, Granada 2001. pg 245: “Tales bienes, como estos medios mecánicos y útiles de trabajo, tienen según el art. 334.5 Cc, la calificación de inmuebles. Quedan incorporados a la finca rústica, de manera duradera. Ello les confiere la calificación de mejoras, ya útiles, ya sociales”.

⁶³ Vid. Cap. I, apartado II) subapartado 2 denominado “Según el ámbito o aspecto de la empresa (agraria) en el que se produce la mejora”.

En las mejoras que se producen en la finca la incorporación debe ser material o jurídica como tradicionalmente se ha venido considerando.

Por el contrario en las mejoras que se realizan en la explotación y en la actividad empresarial, la situación es diferente. En primer lugar hay que traer a este debate la nueva figura del arrendamiento de explotación que introdujo la LAR/2003 para afirmar que es evidente que en los casos en los que el arrendamiento tenga por objeto una explotación, deberán ser consideradas mejoras todas las introducidas en cualquier elemento que forme parte de esa unidad orgánica ya exista una incorporación material, ya exclusivamente funcional; no deben existir mayores problemas al respecto. El verdadero problema interpretativo se plantea en los casos en los que no nos encontremos ante un arrendamiento de explotación sino exclusivamente en el arrendamiento de una finca rústica.

Para aportar una solución creo que es necesario tener en consideración en primer lugar la doble configuración público-privada que la doctrina⁶⁴ ha atribuido al instituto de las mejoras señalando que por una parte obedece a principios de Derecho privado en cuanto a las relaciones entre el sujeto mejorante y el propietario de la cosa mejorada y por otra a principios iuspublicistas al ser la mejora un importante mecanismo de intervención de las políticas estructurales de los Estados y, hoy por hoy, principalmente de la Unión Europea. En el ámbito del Derecho público, amparada en la función social de la propiedad y en el papel que la Constitución otorga a los poderes públicos como garantes de las productividades según la exigencias de la

⁶⁴ RODRÍGUEZ JURADO A., *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*, Instituto Editorial Reus, Madrid 1942, pg. 413: “Son tres pues los factores que el legislador ha debido tener presente al regular esta materia: el interés nacional, y los contrapuestos intereses de arrendador y arrendatario. SANZ VALENTÍN L.A., *Comentario a la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 314 y 315: “Ambos aspectos han conformado y constituido siempre el objeto del instituto de los gastos y las mejoras”. LETE DEL RÍO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de noviembre de 2003*, Colex, 2005, pg. 117.

economía general y la planificación⁶⁵, aparece con fuerza la obligación de los particulares de adaptar los bienes a las circunstancias económicas y sociales exigidas por la realidad de cada momento, lo que se traduce actualmente en la necesidad de adecuar las explotaciones agrícolas a criterios empresariales y medioambientales que redunden en el bien común, interpretación esta que ha gozado del respaldo del Tribunal Constitucional⁶⁶. Pues bien, es este aspecto de la institución de la mejora el que nos hace considerar este primer argumento según el cual deberían considerarse mejoras también las incorporadas a la cosa mediante una relación funcional pues con ello se fomenta la creación y optimización de unidades orgánicas empresariales más eficaces y competitivas y se evita su disociación y atomización que iría en detrimento de esta mayor eficacia y competitividad.

En segundo lugar, y en conexión con el anterior argumento, hay que considerar la nueva figura de empresario agrícola que se va abriendo paso en la legislación agraria y concretamente en la arrendaticia. Aún cuando la vigente LAR arrastra el pesado bagaje de los antecedentes históricos y es notorio que en la mente del legislador estuvo presente principalmente el arrendamiento de finca⁶⁷ en algunos pasajes de la ley aflora con fuerza la idea del agricultor empresario en la relación arrendaticia. Es evidente que en la nueva normativa agraria se van dando certeros pasos e importantes modificaciones en las que cobra cada vez más fuerza la conceptualización del agricultor como empresario agrícola en un contexto en el que, como señala la

⁶⁵ El artículo 38 de la Constitución a la vez que reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, atribuye a los poderes públicos “*la defensa de la productividad de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación*”.

⁶⁶ En su sentencia 37/87 de 26 de marzo afirma el alto Tribunal: “*no hay razón para entender que infrinja dicho contenido esencial, ahora constitucionalmente garantizado, aquella regulación legal que, restringiendo las facultades de decisión del propietario en relación al uso, destino y aprovechamiento de los fundos rústicos, imponga a éste o permita imponerle determinados deberes de explotación y, en su caso, de mejoras, orientados a la obtención de una mejor utilización productiva de la tierra, desde el punto de vista de los intereses generales, siempre que quede salvaguardada la rentabilidad del propietario o de la empresa agraria*”.

⁶⁷ MAS BADÍA D., *Comentarios a la Ley Arrendamientos rústicos*, Dir. BALLARÍN HERNÁNDEZ Y MAS BADÍA M.D., Ed. Tecnos, Madrid, 2006, pg. 49.

doctrina⁶⁸, las nociones de empresa y propiedad han intercambiado los roles que tradicionalmente tenían, pues la propiedad ahora es un recurso al servicio de la empresa que se ha convertido en la protagonista de las construcciones dogmáticas del Derecho agrario y de los textos legales positivos de la Unión Europea en los que se viene inspirando nuestra legislación nacional. Como señalábamos anteriormente, en algunos artículos de la actual LAR aparece la figura del agricultor empresario y, precisamente, uno de los ámbitos de la ley de arrendamientos en el que se puede comprobar esto es en las mejoras cuando en el artículo 20 de la ley se dice que corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad. Está claro que en esta redacción no prima la idea del arrendatario como titular de un derecho sobre un bien inmueble, sino su consideración como un empresario titular de una empresa, y es precisamente en el seno de esta institución en el que vamos a encontrar una relación funcional entre la mejora y la cosa mejorada.

La empresa en general, y por supuesto la empresa agraria, no es en si misma un sujeto ni tampoco un objeto jurídico; es una institución económica y social que está integrada por el empresario (aspecto subjetivo), así como por la explotación (aspecto objetivo) mediante la cual se lleva a cabo una actividad agraria (aspecto dinámico o funcional)⁶⁹. Pues bien, va a ser en estos dos últimos ámbitos de la empresa donde la incorporación de la mejora va a ser funcional.

⁶⁸ MAS BADÍA D., *Comentarios a la Ley Arrendamientos rústicos...* cit. pg. 50 y 51.

⁶⁹ BALLARÍN MARCIAL A. *El papel del Derecho Agrario...* cit., pg. 215; CARRETERO GARCÍA A. "La explotación agraria como objeto del contrato de arrendamiento rústico..." cit., pg. 218; ZELEDÓN ZELEDÓN R. *Derecho Agrario contemporáneo*, Lisboa 2010, pg. 305.

En primer lugar, considerando la explotación agraria⁷⁰ como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de su actividad con fines de mercado constituyendo una unidad técnico-económica (art. 2.2 LMEA), en las mejoras que se realizan sobre esa pluralidad de elementos, pertenencias y accesorios se produce una incorporación material a la misma, pero también se produce una incorporación funcional al entrar a formar parte de una organización donde cada elemento cumple su función dentro de un conjunto ordenado que se orienta a una misma finalidad o destino. Por ejemplo, la incorporación a la explotación de una maquinaria que lleva a cabo la recogida de la aceituna de forma mecanizada es, por una parte, material puesto que esta entra a formar parte del conjunto de elementos de la explotación como uno más de ellos; sin embargo, también esta incorporación se puede considerar funcional en cuanto la citada maquinaria no se incorpora a una mera suma de objetos sino a un conjunto ordenado y organizado cuyos elementos cumplen una función determinada para llevar a cabo la actividad de la empresa.

Por último, considerando la empresa desde el tercer ámbito que apuntábamos, como una actividad, podemos constatar la existencia de mejoras que se incorporan de manera exclusivamente funcional. En este sentido, el artículo 20 LAR/2003 se está refiriendo a la incorporación funcional de mejoras a la empresa cuando habla de mejoras propias del empresario agrícola realizadas en el desempeño normal de su actividad, en contraste con la expresión utilizada por el artículo 19 que hace alusión a las que “hayan de realizarse sobre la finca”, lo que viene a corroborar que las mejoras del artículo 20 son las realizadas en la actividad que desarrolla la empresa y que se

⁷⁰ Define JORDANO BAREA J.B., “El concepto de explotación agraria en la Ley andaluza de Reforma Agraria de 3 de julio de 1984... cit., pg. 196, la explotación agraria como “el complejo de elementos objetivos que tienen una oportuna organización económico-patrimonial y están destinados a servir de medio para el ejercicio de la actividad de cultivo agrícola, pecuaria o forestal”. Por su parte CARRETERO GARCÍA A., “La explotación agraria como objeto del contrato de arrendamiento rústico” en *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 223 la define como una pluralidad de cosas unidas por su destino donde la nota a destacar es que está organizada para funcionar de manera coordinada y llevar a cabo una actividad productiva.

incorporan a la misma en una relación funcional con los distintos elementos que componen esa realidad empresarial. Es posible por lo tanto la incorporación funcional de mejoras en nuestro ordenamiento agrario.

Cuestión distinta es que dichas mejoras, que no se incorporan ni material ni jurídicamente a la finca, sino de forma funcional a la empresa tengan que ser abonadas finalmente al arrendador. En la LAR/2003 no se contempla ese abono a no ser que el arrendador preste su consentimiento a la realización de las mismas (art. 20.4)⁷¹.

Según veremos más adelante⁷², La LAR/2003 solo prevé la posibilidad de incorporación funcional en cuanto a las mejoras “que vengan impuestas”, es decir sólo respecto de las obligatorias para el arrendatario (art. 20), no previéndose esta posibilidad en las mejoras facultativas del artículo 21 donde solo se prevé una incorporación material o jurídica a la finca.

Evidentemente todas estas consideraciones se deben entender en el caso de que las partes no hayan acordado nada al respecto, puesto que el artículo 21 establece en primer lugar la voluntad de las partes como fuente de regulación de este tipo de mejoras facultativas, las cuales podrán regular de común acuerdo los términos de la actividad mejoraticia que estimen oportunos.

La idea de una incorporación funcional a la finca subyacía en la categoría propuesta en los años sesenta por la doctrina⁷³ que se denominaba *mejoras agrícolas* diferenciándolas de las mejoras fundiarias y las agrarias. Decía esta doctrina que, a diferencia de las mejoras fundiarias que aumentan el valor de la finca sin más y de las mejoras agrarias que aumentan la productividad de la finca en cuanto que *res*

⁷¹ Este tipo de mejoras y la problemática de su abono se estudian más detenidamente en el Cap. II, apartado II), subapartado 1.1.2, denominado “El concepto de mejoras propias del empresario agrario en el desempeño de su actividad”.

⁷² Este asunto se estudiará más profundamente en el Cap. II, apartado II), subapartado 3.4.2 denominado “¿Mejoras en la finca, mejoras en la explotación o mejoras en la actividad empresarial?”.

⁷³ LUNA SERRANO A., “Las mejoras ...” cit. pg. 81 y 82.

fructífera, las *mejoras agrícolas* revalorizan la combinación de los elementos de producción entre los que se encuentra la finca. Estas no son en sentido estricto fundiarias ni agrarias puesto que no aumentan el valor de la finca ni la productividad de la misma, sino que su objeto es aumentar el valor del *fundus instructus* o unidad económica de producción agraria. Afirmaba igualmente esta doctrina que las *mejoras agrícolas* podían consistir en los más variados elementos imaginables, como la introducción de nuevas técnicas de cultivo y organización de la producción, la consecución de marcas de novedades vegetales, el perfeccionamiento técnico de las actividades agrícolas conexas de transformación, transporte y venta de productos, el suministro de energías, las calificaciones administrativas y, como no, la introducción de nuevas maquinarias. Por último señalar que los autores de esta línea doctrinal advertían de la escasa repercusión que este concepto de mejora tenía en la legislación positiva, reservada únicamente para ámbitos muy específicos dentro de la política de intervención estatal como la Ley de fincas mejorables de 1962 o la Ley de patrimonios familiares de 1952. Esta legislación ha tenido su continuidad en la Ley 19/95 de Modernización de las Explotaciones Agrarias donde en todo momento se está tomando como referencia en la actuación de la Administración a la explotación agraria como unidad técnico-económica formada por un conjunto de bienes y derechos afectos a la misma. Ahora pienso que la situación es diferente puesto que el reconocimiento de este tipo de mejoras produce expresamente en el artículo 20 LAR/2003 cuando se habla de mejoras del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, aunque mejor que mejoras agrícolas las vamos a llamar mejoras en la actividad empresarial.

Un problema conexo a la incorporación de la mejora como resultado es el de su separabilidad. Al respecto, la doctrina se ha manifestado en ambos sentidos considerando unos autores que la mejora necesariamente ha de estar indisolublemente unida a la cosa mejorada⁷⁴ y otros por el contrario defienden que la mejora puede ser

⁷⁴ CARRASCO PERERA, *Ius aedificandi y accesión. (La construcción en suelo ajeno en el marco de los principios urbanísticos)*, Madrid, 1986. pg. 162.

susceptible de ser separada⁷⁵. En este sentido nuestra opinión viene condicionada por la conclusión a la que hemos llegado anteriormente; si es posible que la mejora se incorpore a la cosa mediante una relación no solo material sino también funcional, es evidente que pueden existir mejoras que sean separables de la cosa mejorada.

Un último problema a tratar en cuanto a la mejora como resultado es el de la accesión, puesto que la mayoría de las mejoras, al menos la materiales, se producen mediante una accesión, de hecho el artículo 358 Cc. señala a las mejoras, además de lo edificado, plantado o sembrado en suelo ajeno, como ejemplos de accesión; se trata de establecer si estamos ante dos figuras distintas y, en ese caso, delimitar claramente cuando la incorporación de una cosa a otra es accesión y cuando es mejora. Es notorio que entre accesión y mejora existen numerosas similitudes y así lo ha hecho notar la doctrina⁷⁶. Entre las similitudes principales se señala por una parte que ambas figuras suponen un incremento para una cosa y además que para que este aumento tenga relevancia jurídica ha de producirse en cosa ajena; también se advierte que la indemnización que corresponde en ambos casos se basa en el enriquecimiento injusto y por último se indica que tanto en la mejora como en la accesión, mientras no se satisface dicha indemnización se le otorga al poseedor un derecho de retención sobre la cosa. Pero el hecho de que ambas figuras sean en parte coincidentes no quiere decir que sean idénticas y que no pueda haber entre ellas diferencias⁷⁷, postura a la que me adhiero plenamente. La primera de ellas es que las mejoras son siempre resultado de una actividad humana y por el contrario las accesiones pueden provenir también de la naturaleza o del tiempo; por otra parte hay un tipo de mejoras, las inmateriales, que no se producen mediante una accesión; en este sentido señala la doctrina que la mejora puede no modificar el fundo y sin embargo la accesión cambia siempre el aspecto de la cosa principal

⁷⁵ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 193 y 198. DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho Patrimonial II*, 4ª edic. Civitas, 1993, pg. 213. CILVETI GUBIA M. B., *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de arrendamientos rústicos...* cit. pg. 50.

⁷⁶ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 188.

⁷⁷ LUNA SERRANO A., "Las mejoras ..." cit. pg. 70.

innovándola⁷⁸. También se señala como diferencia el hecho de que la mejora necesita la existencia de la *plus utilitas* que veremos como característica en apartados posteriores de este trabajo, sin embargo la accesión, aún cuando es un incremento, no siempre va a suponer una mayor valor o mayor rentabilidad de la cosa. Por otra parte, afirman los autores que la mejora no siempre modifica materialmente al fundo al que se incorpora, mientras que la accesión produce siempre una transformación del aspecto de la cosa principal⁷⁹; así, concluyen, el concepto de mejora es más amplio y más estricto que el de accesión; más amplio puesto que comprende también lo que no modifica e innova (mejoras inmateriales) y más estricto porque excluye las accesiones naturales. Por último se refiere la doctrina al carácter especial de la mejora y al carácter general de la accesión en el sentido de que las normas de la accesión solo se aplicarán en el caso de que el supuesto de hecho concreto no caiga bajo el imperio de otra norma más específica que se aplicaría preferentemente⁸⁰.

Una tercera y última cualidad de la mejora como resultado es que produce una modificación, un cambio en la cosa mejorada, ya sea en su estatus jurídico (mejoras inmateriales), ya sea en su configuración material o física (mejoras materiales). Este fenómeno propio de la mejora según el cual la cosa mejorada experimenta necesariamente una modificación, es necesario ponerlo en conexión con el concepto de transformación que se ha venido utilizando por las distintas leyes de arrendamientos⁸¹ en el ámbito de las mejoras y la doctrina lo ha venido estudiando y considerando en ese sentido.

⁷⁸ LUNA SERRANO A., 2 Las mejoras ...” cit. pg. 70.

⁷⁹ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 70.

⁸⁰ ALBALADEJO, *Derecho civil III-1º*, Editorial Bosch, Barcelona, 1974, pg. 237 y ss.

⁸¹ El RDL/1929 habla en su artículo 17 de mejoras que “*supongan una transformación esencial de la finca*”. En la LAR/1935 aparecía el término transformación en su artículo 22 cuando se establecía que si las mejoras llevadas a cabo por el arrendador consistían “*en la transformación total o parcial de cultivos*” el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato. En la LAR/1980, se hacía alusión al término transformación en su artículo 61 estableciendo que esta puede consistir en “*variar su destino productivo (de la finca), como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes*”. Finalmente la LAR/2003 utiliza el término transformación en el artículo 8.2 estableciendo que es necesario el acuerdo entre las partes cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique “*una transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias*”; en el artículo 19.2 cuando establece que el

Transformar según el diccionario de la R.A.E. es *hacer cambiar de forma a una persona o cosa*, por lo tanto hemos de concluir que transformación y mejora no son sinónimos. Si bien son dos conceptos que a menudo irán muy ligados; en la transformación estamos ante un cambio o modificación de la forma de la cosa y en la mejora lo que se produce es un aumento de valor de la misma; toda mejora va a suponer una transformación puesto que toda mejora va a introducir un cambio en la forma de la cosa, ya sea en su dimensión física (mejoras materiales) o en su dimensión jurídica⁸² (mejoras inmateriales), pero no toda transformación va a suponer una mejora. No son sinónimos por lo tanto y en ese sentido parece manifestarse la LAR/2003 cuando en el artículo 8.2 habla de “*transformación del destino o mejoras extraordinarias*”, significando que son dos conceptos distintos. También determinada doctrina mantiene esta opinión⁸³.

Para delimitar correctamente el concepto jurídico de transformación y considerando la definición a la que hemos hecho

arrendador tendrá derecho a una revalorización de la renta cuando las mejoras realizadas por él “*sean de tal entidad y naturaleza que ... supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción*”. En el artículo 25.b) establece como causa de resolución del contrato el que el arrendatario incumpla su obligación de mejora o de transformación. Finalmente en la Disposición Adicional Primera se refiere la ley a las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas.

⁸² Discrepamos con LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 71 cuando afirma que en las mejoras inmateriales no se produce transformación: “...puede haber mejoras inmateriales que no exigen transformación”.

⁸³ En este sentido LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 71: “Es cierto que mejora y transformación pueden coincidir y que pueden tener el mismo contenido; es más, normalmente no habrá transformación que no represente una mejora ni mejora que no se obtenga con una transformación, esto es, añadiendo o quitando algo a la finca mejorada. Pero... no es menos cierto que si la mejora supone siempre un aumento de valor... no toda transformación revaloriza la cosa”. También en este sentido MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Dir. BALLARÍN HERNÁNDEZ R. Y MAS BADÍA M.D., Tecnos, Madrid, 2006. pg. 160: “El tercero de los límites que el precepto impone a la libertad del arrendatario de determinar el tipo de cultivo radica en la transformación del destino o la ejecución de mejoras extraordinarias. Parece que se trata de supuestos distintos puesto que el cambio de destino no tiene por qué suponer una mejora”.

alusión, tenemos que detenernos en concretar qué se tiene que entender por forma de la cosa.

En sede de usufructo la doctrina ha elaborado diversas teorías sobre el concepto de forma y de sustancia que estimo pueden sernos muy útiles en este momento⁸⁴.

Respecto al concepto de *sustancia*, hay que decir que mayoritariamente se ha relacionado con la identidad de la cosa⁸⁵, la cual se devuelve en el usufructo en la medida en que se mantiene idéntica. Otros autores hacen hincapié en la idea de materia⁸⁶ y así afirman que sustancia es la materia de la cosa, los elementos integrantes que la componen; es decir la propia naturaleza de la cosa que hace que pertenezca a una categoría determinada.

Por su parte, el concepto de forma se relaciona principalmente con las cualidades objetivas de la cosa que se manifiestan al exterior⁸⁷; es decir, su estado, condiciones y características⁸⁸ extrínsecas⁸⁹. Dentro de estas condiciones y características de la cosa

⁸⁴ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico”, *Revista de Derecho Privado*, Enero 2001, pg. 27 y ss.

⁸⁵ MALUQUER DE MOTES BERNET C.J., *Comentario del Código civil*, I. Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, pg. 1304.

⁸⁶ MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código civil español*, tomo IV... cit., pg. 368.

FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO F., “«Salva rerum substantia» en el usufructo propio”. *Revista de Derecho Privado*, Año XXXV, Nº 408. Marzo, 1951. pg. 202: “oro en vez de plata, seda natural en lugar de artificial”.

⁸⁷ DE BUSTOS GÓMEZ RICO M., *Comentario del Código civil*. Coord. GIL DE LA CUESTA I, Bosch, Barcelona 2002. pg. 489.

⁸⁸ REVERTE NAVARRO A., *Comentarios al Código Civil*, Coord. RAMS ALBESA J., Tomo III, Bosch, Barcelona, 2001. pg. 638.

⁸⁹ MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código civil español*, tomo IV... cit., pg. 368.

se incluyen no solo las materiales sino también las jurídicas⁹⁰. Para algunos autores la forma es parte de la propia sustancia⁹¹.

Dado este concepto de forma, no cabe interpretar de manera absoluta la prohibición contenida en el artículo 467 Cc. en el sentido de que no se puede modificar ninguna característica externa de la cosa. Esa interpretación haría inservibles las facultades de mejora que los artículos 487 y 503 Cc. confieren al usufructuario y nudo propietario⁹², además de presentar una visión de la figura del usufructo muy alejada de la realidad puesto que es imposible conservar exactamente la misma forma de la cosa que, necesariamente, se va a ver sometida a cambios con el simple transcurso del tiempo. Piénsese en el usufructo de una viña; sería imposible que no se produjeran cambios en su forma puesto que, pasados unos años, unas cepas habrán desaparecido y otras tendrán un desarrollo mayor que al inicio del usufructo⁹³. Esto ha llevado a la doctrina a distinguir entre forma sustancial y forma accidental⁹⁴, estimando que la prohibición de alteración de la forma que el Código civil establece solo se está refiriendo a su forma esencial, pudiéndose introducir en la cosa todos aquellos cambios que se consideren como accidentales.

Entiende la doctrina, por lo tanto, que el usufructuario, frente a la obligación que establece el Código de conservar la forma y sustancia de la cosa, no tiene necesariamente que quedarse inmóvil

⁹⁰ DE BUSTOS GÓMEZ RICO M., *Comentario del Código civil*.... cit., pg. 489. MALUQUER DE MOTES BERNET C.J., *Comentario del Código civil*, I... cit. pg. 1304.

⁹¹ SCAÉVOLA Q.M., *Código civil comentado y concordado extensamente y totalmente revisado y puesto al día por PEDRO DE APALATEGUI*. Tomo VIII, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1948: "La sustancia es no solo «el ser en sí» la materia de la que la cosa se compone, sino también la forma". PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Madrid, 1982, pg. 609.

⁹² PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*... cit., pg. 609.

⁹³ MARTÍNEZ HENS H., "Las mejoras en el arrendamiento rústico", *Revista de Derecho Privado*, enero 2001, pg. 28.

⁹⁴ GARCÍA CANTERO, *Comentario al Código civil, Vol I*, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid 1993. pg. 1340.

respecto al objeto que posee en usufructo, sino que puede realizar una cierta actividad de mejora respecto a la cosa que comporte un aumento del valor de la misma⁹⁵ que afecte solamente a la forma accidental pero no la que modifique la forma sustancial. Se identifica la forma sustancial con la identidad y características principales de la cosa tanto en su configuración física como jurídica; de esta forma si, por ejemplo, en una finca hay una nave para almacenar y secar hojas de tabaco con unas características propias para su almacenaje que suponen una buena ventilación, el usufructuario podrá reforzar la nave, adaptarla para facilitar la entrada o salida de los productos, por ejemplo ampliar la puerta o construir un muelle de carga, pero no podrá introducir modificaciones que supriman esas características propias que le hacen tener una buena ventilación para almacenar y secar el tabaco. Si la identidad de la nave es ser un secadero de tabaco, las modificaciones que le hagan perder esta identidad supondrán alteraciones de su forma sustancial y por lo tanto estarán prohibidas para el usufructuario; en cambio las modificaciones que conserven esta identidad serán modificaciones accidentales y le estarán permitidas.

Estas mismas consideraciones que acabamos de citar respecto del usufructo se deben aplicar al arrendamiento todas vez que el artículo 1557 Cc. establece igualmente la prohibición de variar la forma de la cosa arrendada y así lo ha entendido la doctrina que para el estudio del concepto de forma en este artículo se remite a lo comentado en sede de usufructo⁹⁶.

⁹⁵ MALUQUER DE MOTES C.J., *Comentario al Código civil, Vol I*, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid 1993. pg. 1304 y ss.: “El usufructuario está legitimado para la realización de mejoras útiles o de recreo a su conveniencia... se reconoce al usufructuario una actividad de mejorar que puede llevar a cabo de manera discrecional, pero siempre que esta última no lesione los intereses del nudo propietario. La identidad de la cosa debe permanecer intacta”.

⁹⁶ LUCAS FERNÁNDEZ F., *Comentario del Código civil, I*, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991. pg. 1101 y ss.

Por tanto, dado que existe una forma sustancial o esencial y una forma accidental, podemos concluir que las mejoras pueden producir dos tipos de modificaciones:

a) *Modificaciones accidentales de la forma*. Serían aquellas que solo producen cambios en la forma accidental de la cosa de manera que aunque se produzca una modificación física o jurídica de la misma no se produce alteración de su identidad. Por ejemplo sería la nivelación de una parcela, el cercado de una finca o su declaración como explotación prioritaria por parte de la Administración⁹⁷.

b) *Modificaciones sustanciales o esenciales de la forma*⁹⁸. Serían las que introducen cambios en la identidad sustancial y características esenciales de la cosa. Por ejemplo convertir una nave agrícola en vivienda o la construcción de un pantano en una finca de secano para ponerla de riego o la extinción de una servidumbre que gravaba la finca. En estos casos la modificación física o jurídica de la cosa conlleva también una alteración de su identidad.

Un concepto muy relacionado con los dos acuñados anteriormente y sin el cual quedaría incompleto el estudio de la esencia y la forma, es el cambio o transformación del destino económico de la cosa⁹⁹. Tan relacionado está que algunos autores sostienen que la forma de la cosa equivale a su destino económico; en este sentido, dicen, la forma sirve para calificar el uso que de la misma hace el usufructuario distinguiendo si es un uso natural (art.

⁹⁷ Este concepto de modificación aparece en una interesante sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 1905. En sede de arrendamientos urbanos se presenta un caso en el que el arrendador hizo mejoras consistentes en cambiar la luz y la ventilación directa de una de las habitaciones de una posada en luz y ventilación indirectas, igualmente se modificó la distribución interior de las habitaciones y se modificó la ubicación de un retrete. Frente a tales modificaciones el Tribunal expresó: “por las modificaciones introducidas en las fincas no se varió la forma de la misma en la extensión que envuelve el concepto del artículo 1557 Cc”.

⁹⁸ En el RDL/1929 se hacía alusión a la “transformación esencial” de la finca, creemos que con este mismo significado.

⁹⁹ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico”, *Revista de Derecho Privado*, enero 2001, pg. 30.

500.2 Cc.), es decir según su naturaleza propia, o no¹⁰⁰. La forma, siguen afirmando, está contemplando que la actividad que se realice respecto de la cosa no atente nunca contra su estado, condiciones y características¹⁰¹. Al respecto pienso que forma esencial y destino son dos conceptos distintos, pero sí es cierto que la primera condiciona totalmente al segundo toda vez que la naturaleza de la cosa va a determinar necesariamente cuál es el destino natural que se le debe dar a la cosa y nos va a servir de criterio para detectar aquellas actividades que no son propias de su naturaleza esencial. La configuración de una finca de monte, no roturada y con una importante población de pinos en la misma, va a condicionar su destino como explotación forestal; en cambio una finca cercana, roturada en toda su extensión, sin arboleda y relativamente llana, va a condicionar su explotación como finca agrícola.

La distinción que hemos hecho anteriormente entre modificación sustancial y modificación accidental de la cosa nos va a servir igualmente cuando nos referimos al destino de la misma y así distinguiremos entre modificación sustancial y accidental del destino de la misma. De esta forma podemos distinguir entre:

a) *Modificaciones accidentales del destino*. Serían aquellas en las que la cosa se sigue destinando a una actividad propia de su naturaleza. Por ejemplo una finca en la que se venía sembrando trigo, se siembra ahora de cebada.

b) *Modificaciones sustanciales o esenciales del destino*. Serían aquellas en las que la cosa se destina a una actividad que no es propia de su naturaleza. Por ejemplo la citada finca en la que se venía sembrando trigo, se dedica ahora a la cría extensiva de ganado porcino.

¹⁰⁰ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS M., *Derechos reales. Derecho hipotecario...* cit., pg. 609.

¹⁰¹ REVERTE NAVARRO A., *Comentarios al Código Civil...* cit., pg. 638.

En el ámbito de las fincas rústicas que nos ocupa en este estudio, en el que nos encontramos ante bienes fructíferos, se evidencia, aún más si cabe, la incidencia que tiene la forma o la naturaleza de la cosa (en este caso de la finca), en lo que debe entenderse por su destino natural y en la determinación de lo que debe considerarse modificación accidental o sustancial del destino. Por ejemplo una finca destinada a un aprovechamiento agrícola está configurada con unas características esenciales propias para ese aprovechamiento; sus suelos estarán abonados, despedregados, arados, nivelados, en el caso de que se haga riego por gravedad, etc.; la naturaleza y configuración esencial de esa finca determinan su destino agrícola; si efectuamos un cambio en dicho aprovechamiento y la dedicamos a explotación forestal o a la cría de ganado, se producirá una modificación esencial del destino puesto que sus características y configuración esencial no son las propias de estos aprovechamientos en los que los suelos no deben estar arados, ni despedregados, ni abonados y por supuesto tampoco nivelados. El convertir una finca de secano en regadío también supondría una modificación esencial del destino puesto que la naturaleza o características esenciales de la finca de secano no sirven para una de riego y deberían de ser modificadas para introducir el uso y tratamiento del agua en la actividad. También sería una transformación sustancial del destino por ejemplo pasar de un cultivo herbáceo a uno arbóreo.

Por otra parte hay que decir que la mayoría de las veces el cambio sustancial del destino de la finca va a ir acompañado de una modificación sustancial de la forma de la misma para adecuar el fundo a la nueva actividad. Por ejemplo la transformación de una finca de secano en regadío conllevará el sondeo y construcción de pozos, la construcción de pantanos, balsas, canales, nivelación del terreno etc. que son modificaciones esenciales de la forma de la finca; o por ejemplo dedicar a cría de reses bravas una finca en la que se venía desarrollando exclusivamente una actividad agrícola conllevaría la construcción en la finca de un tentadero, un muelle

de carga de las reses; cobertizos, comederos etc. que supondrían por si mismos transformaciones esenciales de la forma de la finca.

Esta diferencia entre modificación (accidental o esencial) de la forma y modificación (accidental o esencial) del destino, se observa y comprende con gran claridad en las diferentes actuaciones que pueden llevar a cabo el usufructuario y el arrendatario rústico de los artículos 1546 Cc y ss¹⁰². El primero, en virtud del artículo 487 Cc. no podrá realizar transformaciones sustanciales de la finca puesto que estas alteran la forma y sustancia de la cosa pero sí podrá llevar a cabo una modificación sustancial del destino en virtud de su derecho de goce y disfrute que le dispensa su derecho de usufructo expresado en el artículo 467 Cc. y de las facultades para mejorar que le otorga el art. 487 Cc. El arrendatario por su parte no podrá, al igual que el usufructuario, llevar a cabo modificaciones sustanciales de la forma de la finca por la remisión que el art. 1573 Cc hace al usufructo (art. 487 Cc); pero por el contrario no podrá llevar a cabo una modificación sustancial del destino de la misma dado que el art. 1555 Cc limita su actuación al uso pactado. De esta forma, siguiendo los ejemplos antes aludidos, el usufructuario no podrá hacer un pantano en una finca de secano pero sí podrá dedicarla, por ejemplo, a la caza de perdices siempre que no introduzca modificaciones sustanciales de la forma de la finca; por su parte el arrendatario rústico del Código no podrá hacer el pantano al igual que el usufructuario, pero por el contrario no podrá dedicar la finca a la cría y caza de perdices si ese destino no fue el pactado en el contrato. Para el arrendatario de la LAR/2003 la solución es parecida puesto que el artículo 8.2 exige cuando se produce una transformación del destino de la finca que exista un acuerdo expreso entre las partes.

Una vez hechas las anteriores apreciaciones podemos comprobar que en la normativa de arrendamientos el término

¹⁰² MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico”, *Revista de Derecho Privado*, enero 2001, pg. 33.

transformación viene siendo utilizado desde el RDL de 1929 y ha aparecido en todas las leyes especiales de arrendamientos¹⁰³. Con independencia del estudio más pormenorizado que haremos más adelante, cuando estudiemos la aparición de este término en la LAR/2003¹⁰⁴, podemos adelantar que la normativa de

arrendamientos ha venido incluyendo dentro del término transformación tanto las alteraciones que hemos denominado *modificaciones sustanciales de la forma* como aquellas que hemos llamado *modificaciones sustanciales del destino económico*. Un ejemplo de ello puede ser el artículo 61 de la LAR/1980 cuando dice que la transformación de la finca puede consistir tanto en “*variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes*”. Como podemos comprobar con la expresión *destino productivo* se está refiriendo a una modificación sustancial del destino económico de la finca y con las expresiones *puesta en regadío* y *roturación* está haciendo alusión a modificaciones sustanciales de la forma de la finca.

Por todo ello, en relación al tema planteado sobre la modificación que la mejora introduce en la cosa mejorada, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- 1.- Toda mejora conlleva una modificación en la forma de la cosa.
- 2.- Dicha modificación puede ser accidental o sustancial.
- 3.- La modificación del destino económico o productivo de la finca no es una modificación en su forma aunque puede estar muy relacionado con ella.
- 4.- La modificación del destino puede igualmente ser accidental o sustancial.

¹⁰³ En el RDL de 1929 el término transformación aparece en su artículo 17, en la LAR/2003 en su artículo 22.

¹⁰⁴ Vid. Cap. II, apartado I), subapartado 2.1.1.2 denominado “Segundo requisito: las mejoras deben suponer una transformación”.

5.- La normativa de arrendamientos rústicos ha utilizado el término transformación como una modificación sustancial tanto de la forma de la finca como de su destino económico o productivo.

Se puede dar el caso de que la modificación del destino económico de la finca se haga a una actividad diferente de las que se han venido concretando tradicionalmente en las leyes de arrendamientos, es decir distintas a la explotación agrícola, ganadera o forestal; por ejemplo la Ley de 28 de junio de 1940, que regulaba

algunos aspectos de los arrendamientos rústicos, hacía alusión a la posibilidad de realizar cambios a *aprovechamientos industriales o de otra especie que se consideren más beneficiosos para la economía nacional que los existentes* y la Ley de 23 de julio de 1942, que igualmente regulaba cuestiones relativa a los arrendamientos rústicos, hablaba de *establecer instalaciones industriales*. En estos casos, por ejemplo la conversión de la finca en un campo de golf, dedicarla a actividades cinegéticas o como preveían las referidas leyes de 1940 y 1942 dedicarla a una actividad industrial, con independencia de suponer una modificación de su destino económico y por lo tanto de su identidad sustancial, conllevaría, en primer lugar, la posibilidad de que el arrendador resolviera el contrato por destinarse la finca, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente (art. 25.c) y, de continuar el arrendamiento, conllevaría la inaplicación de las normas de los arrendamientos rústicos toda vez que el artículo 6.d).5, establece que quedan exceptuados de la ley los arrendamientos que tengan por objeto principal cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal. Por lo tanto la transformación del destino económico de la finca a estas actividades supondría la inaplicación de la LAR y la aplicación de las normas del Código civil para arrendamientos rústicos toda vez que se entendería que las partes han acordado darle ese uso a la finca, pacto que permite el artículo 1555 Cc. cuando establece que el arrendatario debe usar la finca destinándola al uso pactado, sin que se especifique cuáles deban ser esos usos, por lo que

se permite la realización de otra actividad distinta de la agrícola, pecuaria o forestal. En estos casos el arrendatario no tendría derecho a la indemnización por las mejoras que realizara toda vez que los artículos 1573 y 487 Cc. establecen que el arrendatario no tiene derecho a indemnización por las mejoras introducidas en la finca.

2.2.2. Estable.

La estabilidad de la mejora en el tiempo es un requisito exigido comúnmente por la doctrina¹⁰⁵ aunque suscita determinadas controversias que pasamos a estudiar.

Una primera cuestión a resolver es concretar precisamente en qué consiste esa estabilidad. Al respecto creo que hay que delimitar a su vez dos cuestiones diferentes: una primera sería determinar en qué momento debe existir el incremento de valor de la cosa y una segunda concretar hasta cuando se debe prolongar esa estabilidad. Respecto a la primera cuestión parece lógico que el momento sea el instante en que la cosa sale de la posesión de quien mejoró; es en ese momento en el que se debe evaluar la existencia o no del aumento de valor en que consiste la mejora, así lo establece el Código civil en su artículo 458 cuando dice que el que obtenga la cosa no tiene que abonar las mejoras que no existan “*al adquirir la cosa*” y el artículo 455 que alude “*al momento de entrar en la posesión*”¹⁰⁶. No obstante, este acertado criterio es modificado por la legislación especial de arrendamientos

¹⁰⁵ Algún autor critica la exigencia de este requisito como GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166. Dice literalmente este autor: “La verdad es que la nueva ley se basa en una concepción anticuada de las mejoras como algo permanente o convocación de permanencia, cuando en una economía moderna cualquier inversión tiene un plazo de amortización perfectamente calculable e incluso establecido legalmente a efectos fiscales”.

¹⁰⁶ Igualmente el artículo 783 Cc. permite al fiduciario deducir las mejoras en el momento de “*entregar la herencia al fideicomisario*”. En la doctrina italiana MESSINEO F., *Manual de Derecho civil y comercial...* cit. pg. 319 apoya esta postura: “El momento al que hay que referirse para la valoración, es, en general, en de la restitución de la cosa”.

que, de forma general, sitúa el momento en la finalización del arrendamiento, no en la adquisición de la finca por parte del arrendador¹⁰⁷; postura esta que ha sido avalada por el Tribunal Supremo¹⁰⁸.

La segunda cuestión es determinar hasta cuando debe prolongarse la existencia de la mejora manifestada en la entrega de la cosa. La doctrina ha utilizado para referirse a esta cualidad de la mejora, términos como *duradera, persistente, constante*, es decir que se prolongue en el tiempo; con lo que surge de inmediato la pregunta de cuánto tiempo se necesita para que se considere duradera esa permanencia¹⁰⁹. Coinciden los autores en que la naturaleza de la mejora no debe ser *ad perpetuam utilitatem*, tal y como se exigía por los comentaristas clásicos¹¹⁰, máxime en una economía como la actual en

¹⁰⁷ Así en el RDL/1929 se establecía el momento “*al finalizar el contrato y su prórroga o prórrogas*”; en la LAR/1935 “*al extinguirse el arrendamiento*”, la LAR/1980 lo situó una vez “*terminado por cualquier causa el arrendamiento*” y la propia LAR/2003 lo establece “*finalizado el contrato de arrendamiento*”

¹⁰⁸ En este sentido la STS de 24-2-1936: “... *el derecho al abono de las mejoras útiles ejecutadas por el arrendatario sin expreso consentimiento del arrendador no surge hasta finalizar el contrato*”. Igualmente la STS 9-9-1991: “ *El derecho a la indemnización por las mejoras útiles hechas en la finca arrendada (tanto si se atiende a la normativa –art. 22.5- LAR 1935 y del RAR, vigente en la fecha de realización de las mejoras, como si se considera aplicable, que es lo correcto, el art. 62 LAR) se halla sometido a la inexcusable conditio iuris (sic) de la extinción del arrendamiento, de tal manera que, mientras el mismo continúa subsistente, no existe más que una mera expectativa resarcitoria*”.

¹⁰⁹ HERNÁNDEZ GIL A., *La posesión...* cit., pg. 403: “Lo dispuesto por el artículo 458 es tan obvio que podría haberse evitado”. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras ...* cit. pg.101, sin mencionar al referido artículo del Código civil dice: “Sí será necesaria una subsistencia, una permanencia al menos hasta que concluya el arrendamiento” y prosigue en la nota 401 de esa página: “Si una mejora introducida por el arrendatario no llegara a subsistir al momento de la terminación del arrendamiento habrá que imputarla al riesgo empresarial del arrendatario como empresario agrario”. IRURZUN GOICOA D. “Las mejoras necesarias...” cit.,. pg. 728 y 729. También establece este autor que el momento de duración de la mejora debe ser hasta el momento en que cesa la relación jurídica en la que se ha producido la mejora; a tal efecto dice: “¿Cual es la medida de esa permanencia? ¿A qué queremos referirnos al decir que debe ser duradero? ¿Cuál es la fecha a que se refiere?. El aumento de valor debe subsistir en el momento en que cese la relación existente entre quien realizó el acto mejorativo y la cosa mejorada pasando esta al patrimonio de otro sujeto de derechos que la recibe”.

¹¹⁰ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 78, señala que los comentaristas clásicos pensaban que las mejoras útiles se caracterizaban por ser hechas *ad perpetuam utilitatem* por la interpretación errónea que se hizo de un famoso texto de Ulpiano en el que se incluía entre los gastos necesarios alguno evidentemente útil. Así por ejemplo Febrero, a propósito de la última ley del título XI de la Partida VI dice que ambas, reparaciones y mejoras “*tienen su tendencia a la perpetua utilidad de la cosa*”. MORENO QUESADA R., *La mejora de los*

la que los rápidos avances tecnológicos pueden dejar anticuadas y obsoletas determinadas instalaciones cuya efectividad no podría subsistir mucho tiempo¹¹¹. Como posibles soluciones se ha señalado el plazo de amortización que está establecido legalmente a efectos fiscales y contables o el establecer legalmente una normativa que regulara expresamente la magnitud y duración de los efectos materiales de las mejoras¹¹². Otros autores señalan que el plazo debe ser el necesario para que la finca aumente de valor¹¹³ y finalmente otros simplemente mantienen que no es posible establecer un plazo¹¹⁴.

Pienso, siguiendo esta última opinión doctrinal, que no es posible determinar de antemano un plazo cierto y concreto a la mejora puesto que su duración va a depender de innumerables condicionantes que se puedan presentar a lo largo de su vida útil. Estimo por lo tanto que el criterio correcto a seguir respecto a este asunto, sería exigir a la mejora una vocación de permanencia acorde con su naturaleza, con las circunstancias socioeconómicas del momento en que produce y con las condiciones ambientales del lugar donde se encuentra. El primer requisito es pues que la mejora nazca con la vocación de durabilidad (por ejemplo sería mejora el cercado del perímetro de una finca) y no con una vocación de transitoriedad¹¹⁵ (no sería mejora la obtención de una calificación administrativa para conseguir una subvención temporal con un plazo establecido de finalización). En segundo lugar la vocación de permanencia debe estar condicionada por la naturaleza

bienes... cit. pg. 173, señala que el requisito de la estabilidad tendía a desmesurarse, no sólo por el carácter poco dinámico de las relaciones económicas en comparación con la actualidad, sino por la condición del que normalmente resultaba beneficiado por la mejora: el propietario.

¹¹¹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras...* cit. pg.102. MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico”, *Revista de Derecho Privado*, enero 2001, pg. 7: “Aunque es cierto que las mejoras han de tener un carácter estable, no lo es menos que ello no significa que hayan de permanecer de manera perpetua”.

¹¹² GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166.

¹¹³ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 79.

¹¹⁴ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 7: “No es posible que, a ciencia exacta, dichas incorporaciones perduren durante un plazo determinado porque, además de ser un hecho futuro, es un hecho incierto”.

¹¹⁵ LETE DEL RIO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los arrendamientos rústicos según la Ley...* cit. pg. 129. Citan estos autores que en los Tribunales franceses se ha planteado la cuestión de si el aumento de cuota de producción se puede o no considerar como mejora y, por lo tanto, si es indemnizable. La respuesta ha sido negativa y en opinión de este autor de modo acertado, fundamentalmente porque esa actuación carece de carácter duradero y permanente

de la mejora; no sería lo mismo la vocación de permanencia de la construcción de un pozo que la de la automatización de un sistema de riego por medio de un programa informático cuya vida útil es mucho más efímera (ambos casos serían mejoras puesto que se incorporan a la cosa con la intención de perdurar en el tiempo, pero debido a su naturaleza, el pozo durará más en el tiempo que el programa informático de automatización del riego). En tercer lugar hay que considerar las circunstancias socioeconómicas determinadas propias de un momento histórico determinado dado que la tecnología cada vez tiene un plazo más corto de vida útil. Y por último deben ser tenidas en cuenta las condiciones medioambientales del lugar donde se encuentra la mejora, pues la duración de su vida útil puede cambiar según la temperatura, humedad, salinidad etc. Por ejemplo no será igual la vida útil de una cerca de metal estando a la intemperie a la orilla del mar, que estando dentro de una nave en una zona de campiña.

Se podrá observar que estamos utilizando el término “vocación de permanencia” puesto que entendemos que el requisito de la estabilidad se debe considerar y exigir en el momento en que finaliza la posesión del sujeto mejorante sobre la cosa mejorada en favor de un mejor poseedor o del propietario, momento en el que se producirá el reembolso de lo invertido en la realización de la mejora. De lo contrario condenaríamos al sujeto mejorante a una situación de precariedad, pendiendo sobre él la posibilidad de una reclamación de devolución del reembolso por parte del propietario que finalmente no viera cumplidas las expectativas de durabilidad de la mejora y que solo finalizaría cuando efectivamente se cumpliera el periodo de vida útil de la misma.

Una segunda cuestión a tratar respecto a la estabilidad de la mejora es determinar si esta se debe predicar de la modificación que produce la mejora o de la *plus utilitas* de la mejora; es decir si es suficiente con que el resultado en que consiste la mejora, permanezca en el tiempo o es necesario además que lo que permanezca sea el aumento de valor que produce dicha obra. El supuesto de hecho sería el siguiente: el poseedor mejorante realiza una nivelación de una

parcela para optimizar su riego por gravedad y después introduce una nueva mejora consistente en una instalación de riego por goteo. A la entrega de la finca a su propietario, la mejora consistente en la nivelación del terreno se ha incorporado a la finca y existe como tal pero no tiene valor alguno puesto que el riego ya se hace por otro sistema que no necesita dicha nivelación. La obra existe pero en el momento de la entrega no supone un incremento del valor de la cosa a la que se incorporó. La mayoría de autores y la jurisprudencia del Tribunal Supremo¹¹⁶ optan por exigir que debe subsistir no solo la obra en si, sino el aumento de valor que esta supone¹¹⁷. Al respecto pienso que, en efecto, debe ser el plusvalor lo que debe perdurar hasta que el poseedor mejorante entregue la cosa al nuevo poseedor, pues el incremento de valor es un elemento esencial sin el que no se puede considerar que existe la mejora y por lo tanto debe estar presente hasta dicho momento.

¹¹⁶ STS 12-11-1954: “... es también regla de derecho que la indemnización debida al poseedor de buena fe que edificando de nuevo o de cualquier modo mejorase la finca ajena no esta determinada por el coste de la obra, sino en tanto en cuanto siendo la misma obra necesaria o útil se conservase sin menoscabo y exista al tiempo de entrar el verdadero dueño en su posesión”. STS 5-2-1955: “... la petición se refería a esas labores que existían en el momento de reclamarlas, y su derecho, de existir, debe referirse al tiempo en que entregue la finca, lo que no ocurrió entonces ni consta haya ocurrido hasta el presente, por lo que cuando ello sea, si subsisten las labores y mejoras y son indemnizables será la ocasión de reclamarlas”. Por su parte la STS 18-5-1985 refiriéndose a las mejoras que «todavía subsisten y en el estado en que se encuentran» está señalando que ha de tomarse en cuenta solo las mejoras que todavía aumenten el valor de la cosa”.

¹¹⁷ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 78: “Para que haya un aumento de valor de la cosa mejorada es necesario que la mejora lo provoque de modo estable y relevante”; VIEIRA JIMENEZ ONTIVEROS E., *Comentarios a la Ley 49/2003* ... cit. pg. 178: “El incremento de producción, rentabilidad o valor debe ser duradero...”; SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos...* cit., pg. 101: “La permanencia en el tiempo se exige del aumento de la producción, rentabilidad o valor agrario”. AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 244: “Carácter duradero del aumento de valor. Condición esencial en la explotación agraria es el mantenimiento ascendente de la productividad sin retroceso alguno; MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Jurisprudencia y Formularios*, Ed. Dykinson, Madrid, 1991, pg. 263: “Los efectos económicos favorables que experimente la finca a consecuencia de la obra realizada calificable como de mejora útil, han de ser duraderos”; GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166: “Es necesario que (las mejoras) aumenten de modo duradero la producción, rentabilidad o valor agrario”. MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 175

Algún autor propone que en estos casos, cuando lo que perdura es la obra, pero sin incremento de valor alguno, la mejora debe considerarse como suntuaria, acogiéndose al régimen previsto en la ley para este tipo de mejoras¹¹⁸. Al respecto pienso que si bien dichas mejoras no pueden considerarse como suntuarias puesto que no se realizaron por mera comodidad o recreo, sí se les podría aplicar el régimen de estas, por analogía, para que se pueda ejercer el *ius tollendi* en el caso de que la finca no sufra merma alguna con su retirada.

2.2.3.- Produce un aumento de la utilidad que incrementa la rentabilidad o el valor de la cosa principal.

Nos encontramos ante la característica fundamental; es la que define principalmente el concepto de mejora¹¹⁹. El término mejora procede del comparativo *mejor*, lo que exige poner en contraste y comparar dos valores¹²⁰, uno anterior y otro posterior en el tiempo, debiéndose producir un incremento entre ambos¹²¹; este incremento es el que define a la mejora. Se trata, por tanto, de delimitar en que debe consistir ese aumento.

Los distintos textos legales que han regulado las mejoras en los arrendamientos rústicos han venido concretando dicho incremento en tres diferentes conceptos: la producción, la rentabilidad y el valor; el

¹¹⁸ GARCÍA ROYO A., *Tratado de arrendamientos rústicos...* cit., pg. 327.

¹¹⁹ Esta importancia ha llevado a algún autor a señalar que la mejora es más un aumento de valor que un resultado. Así MARTÍNEZ HENS H. “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg 8: “Ciertamente es el resultado alcanzado y el aumento de valor lo que permite calificar a la mejora, si bien nos inclinamos a favor de que es lo segundo más que lo primero lo determinante es esa calificación”. Como acabo de expresar el aumento de valor es la característica fundamental de la mejora, pero no podemos olvidar que estamos ante un resultado; creo que hay que hacer especial incidencia en esta circunstancia para no confundir la mejora con el gasto o con la actividad previa desarrollada para mejorar; de ahí que entendamos que la mejora es un resultado que produce un aumento del valor de la cosa.

¹²⁰ IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias...” cit., pg. 723.

¹²¹ CASAS-MERCADÉ, *Arrendamientos sobre finca rústica...* cit. pg. 393: “Es necesario para que surja, delimitada y neta una mejora a indemnizar la existencia de una *plus valía* redundando en beneficio exclusivo del propietario”.

Código civil por su parte solo utiliza este último¹²². La doctrina por su parte ha añadido a estos tres el término productividad.

Creo que es importante delimitar el significado de estos cuatro términos pues entiendo que ha sido mucha la confusión provocada respecto del concepto de mejora por una falta de claridad en los referidos conceptos.

En primer lugar, por producción se debe entender la cosa producida; esto es, la suma de los productos obtenidos como resultado de la explotación; es un término exclusivamente cuantitativo. Por ejemplo una finca que produce tres mil kilos de naranjas por hectárea; esa será su producción.

Productividad es la relación entre esa producción y los recursos invertidos en su obtención (capital, trabajo etc); es la capacidad de producir a menor coste. Indica el mejor o peor uso que se hace de los factores de producción¹²³. Por ejemplo la finca antes mencionada, en la que el riego se hace por goteo, será más productiva, es decir producirá a menor coste que la finca vecina en la que para llegar a los tres mil kilos de producción por hectárea se utiliza más agua dado que el riego se hace por pie. En esta se necesitan más recursos, y por lo tanto más costes, para la misma producción, por lo que la productividad será más baja.

Rentabilidad por su parte es la relación que se establece entre el rendimiento económico que proporciona una determinada operación y lo que se ha invertido en ella¹²⁴; es decir es la capacidad de producir o generar un beneficio económico adicional sobre los recursos invertidos. En el ejemplo que venimos utilizando, nuestra finca tiene, como hemos visto, una alta productividad, pero ocurre que la variedad de naranja que produce no tiene prácticamente salida en el mercado y

¹²² El RDL/1929 hacía alusión en su artículo 15 al aumento de la “fertilidad” y al “valor de la finca”; la LAR/1935 en su artículo 20 hablaba de un aumento “producción” y “valor”; y la LAR/1980 utilizó los términos aumento de la “producción”, “rentabilidad” y “valor agrario”. Por su parte el Código civil habla solamente de “aumento de valor”.

¹²³ TAMAMES R., *Diccionario de Economía*. Voz “productividad”.13ª edición. Madrid 2006, pg. 646.

¹²⁴ TAMAMES R. ,*Diccionario de Economía...* cit., Voz “rentabilidad”, pg. 685.

su rendimiento neto por hectárea es de 4.000 euros; sin embargo en otra finca vecina se produce una variedad de naranja muy demandada en el mercado, y el rendimiento neto por hectárea es de 7.000 euros, con lo que su rentabilidad es más alta que la nuestra.

Por último, respecto al valor hemos de distinguir, y así lo ha hecho la doctrina entre valor agrario y valor en venta. De forma que valor agrario es aquel que tiene la finca en cuanto al aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal que se puede desarrollar en la misma según su naturaleza; y valor en venta será aquel que la finca tenga en el mercado. Siguiendo con el ejemplo, nuestra finca, en cuanto huerta de naranjos que es, tiene un valor de 200.000 euros y la finca vecina que tiene una mayor rentabilidad, tiene un valor 400.000 euros. El valor agrario de cada una de las fincas del ejemplo coincide con su valor en venta pues en el mercado es lo que un comprador estaría dispuesto a pagar por las mismas. No obstante en una zona de nuestra finca que se encontraba sin cultivar hemos construido un complejo deportivo con todo tipo de pistas e instalaciones e incluso un club social. Su valor agrario sigue siendo más o menos el mismo, pero ahora su valor en venta alcanza un millón y medio de euros.

Respecto a estos cuatro factores, la doctrina y la jurisprudencia se ha pronunciado de forma muy variada. En lo que se refiere al primero de ellos, al incremento de la producción ha sido importante el número de autores que se han inclinado por considerarlo, junto con los otros factores como la rentabilidad o el valor agrario, como una consecuencia propia de la mejora¹²⁵. Argumentan que una mayor

¹²⁵ CERRILLO QUILEZ F., “El régimen de mejoras ... cit. pg. 374: “La función económica de las mejoras útiles es no ya impedir una disminución sino ampliar la potencialidad económica del fundo, aumentando su producción o su valor. AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 244: “Incrementándose la producción, que es finalidad de toda empresa, la rentabilidad será más alta y, en definitiva, ascenderá el valor agrario de la finca”. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166. Este autor, comentando el artículo 57 de la Ley de arrendamientos de 1980, se refiere a los tres tipos de incrementos aceptando el de la producción como criterio válido: “Con la triple referencia a la producción, a la rentabilidad y al valor agrario se han querido cubrir todas las posibilidades de aumento de utilidad”. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Iustel, 2006. pg. 367: “Pero la naturaleza de las mejoras útiles puede ser muy variada según se desprende del primer inciso del artículo 21, lo que nos debe llevar a incluir en este apartado no solo las que redunden en una

producción de la tierra redundará sin duda en el incremento del valor agrario de la finca. Respecto al segundo, la productividad, también se han pronunciado numerosos autores concluyendo que la mejora debe producir un incremento de la productividad¹²⁶ aunque en un gran número de casos se produce una gran confusión entre los conceptos de productividad y rentabilidad que se consideran como sinónimos cuando, según hemos visto, son dos términos totalmente distintos¹²⁷. El Tribunal Supremo por su parte, utiliza indistintamente los términos, producción, productividad y rentabilidad sin pararse a distinguir las profundas diferencias existentes entre dichos términos¹²⁸; no obstante en una interesante sentencia de 12 de diciembre de 1991 se inclina claramente por el criterio de la rentabilidad cuando expresa: “... las roturaciones hechas para pastos altos ... constituyen un grave perjuicio para la finca, ya que, obtenidas, como mucho dos cosechas, siendo en su mayoría tierra de clase tercera, resulta esquilmada y su

mayor producción sino también aquellas...”. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentarios de la Ley...* cit. pg. 234: “La utilidad de la mejora se concreta en... que incrementa el valor agrario por ampliar su rentabilidad, incrementar la fertilidad de la tierra...”. También en este sentido TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*. Coord. DOMINGUEZ LUELMO, Lex Nova, Valladolid 2004. pg. 354. RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Thomson Aranzadi, Madrid, 2004, pg. 164: “Son mejoras útiles, según las definía el art. 57 de la LAR/1980, las que supongan obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten de modo duradero su producción, rentabilidad o valor agrario”.

¹²⁶LUNA SERRANO A., “Las mejoras ...cit. pg. 77: “Si damos a la palabra «producción» el significado –más actual y, desde luego, más realista y también más técnico- de productividad, toda mejora útil tendrá que aumentar la capacidad productiva de la finca”.

¹²⁷ MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil...* cit., pg. 1220: “Los gastos útiles deben caracterizarse por aumentar la rentabilidad o productividad de la cosa”. CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 61: “No nos parece acertado el artículo 57.1 LAR cuando hace referencia por separado al incremento de la producción y al aumento de la rentabilidad. Ha de existir un paralelismo entre el acrecentamiento de la producción y de la productividad.”.

¹²⁸ Así, mientras la STS de 6 de marzo de 2001 utiliza el término productividad (“Si, como se dice en la sentencia de apelación, la arrendadora recibió al finalizar el contrato una finca muy distinta, de mayor productividad que la que había entregado, es justo que satisfaga ese mayor valor cuya importancia o alcance necesariamente habrán de ser determinados en fase de ejecución de sentencia”), y también la STS de 6 de marzo de 2001: “...la finalidad primordial de las mejoras que la ley califica de útiles es la de incrementar su productividad”, la STS de 20 de mayo de 2002 utiliza el término producción (“No sucede así respecto a los gastos útiles, los que corresponden a las mejoras introducidas en la finca poseída, que incrementan su producción o su rendimiento”).

capacidad de producción económicamente nula, puesto que es superior el costo de cultivos a los rendimientos que se puedan obtener...”.

Donde sí toda la doctrina y la jurisprudencia¹²⁹ coinciden es en el aumento de valor de la cosa concluyendo que la mejora debe producir un aumento del valor de la cosa mejorada¹³⁰.

Ante esta diversidad de opiniones, ¿qué criterio o criterios son los que debemos considerar necesarios para entender que se ha producido una mejora?. Para responder a esta pregunta pienso que es fundamental acudir al concepto de utilidad¹³¹ y afirmar que únicamente se puede considerar producida la mejora cuando se incrementa la utilidad de la cosa; es decir cuando aumenta su cualidad de satisfacer necesidades según su propia naturaleza y esencia¹³². Por

¹²⁹ S.A.P de Badajoz de 16 de Enero de 1998: “Las mejoras contempladas por la ley son exclusivamente las... que de forma duradera signifiquen un aumento de producción, rentabilidad o de valor agrario”. STS de 21 de abril de 2005: “no hay debate ni se discute siquiera que la acción se refiere a mejoras útiles: el que se hayan ejercitado por el arrendatario demandante y hayan aumentado el valor de la finca es el objeto de la litis en la instancia...” STS de 9 de septiembre de 1991: “... para que dicha indemnización proceda, será necesario que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento”

¹³⁰ CERRILLO QUILEZ F., “El régimen de mejoras... cit. pg. 375: “La función económica de las mejoras útiles es no ya impedir una disminución sin ampliar la potencialidad económica del fundo, aumentando su... valor”. AGÜNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 244: “Incrementándose... en definitiva, ascenderá el valor agrario de la finca”. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166. “Con la triple referencia a la producción, a la rentabilidad y al valor agrario se han querido cubrir todas las posibilidades de aumento de utilidad”. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentarios de la Ley...* cit. pg. 234: “La utilidad de la mejora se concreta en... que incrementa el valor agrario...”. TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 354: “Estas mejoras útiles se identifican en una obra, instalación, o producción que incrementa el valor agrario”. RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 164: “Son mejoras útiles... las que supongan obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten de modo duradero su... valor agrario”.

¹³¹ El Tribunal Supremo ha utilizado este concepto de utilidad con frecuencia. STS de 24 de febrero de 1988: “A estas obras cabe la calificación de ... de mejoras útiles en cuanto posibilitan una determinada utilidad del objeto en el mercado”. STS de 10 de diciembre de 1991: “ El carácter de la utilidad que representa para la finca retraída, se deduce del informe pericial que obra en autos”

¹³² Lo expresa muy bien el Tribunal Supremo en la STS de 13 de diciembre de 1993 cuando afirma: “De esta manera tales mejoras... están asistidas de la nota de utilidad ya que

ejemplo en una vivienda será considerada mejora el resultado incorporado a la misma que la haga más segura o más confortable pues la naturaleza de la vivienda para el ser humano es procurarle precisamente seguridad y comodidad. Sin embargo en los bienes fructíferos esta deducción se hace algo más compleja. Según su naturaleza un bien fructífero está destinado a producir frutos, por lo que, en principio, parece que se deberían considerar mejoras las modificaciones incorporadas a la cosa que la hagan aumentar su producción. De hecho, este es el criterio que adoptaron en exclusiva las primeras leyes especiales de arrendamientos rústicos, el RDL/1929 y LAR/1935. No obstante la complejidad de la actividad económica hace que haya que tener en cuenta otros factores, según vamos a estudiar a continuación.

En primer lugar y respecto a la producción se pueden dar situaciones en las que un aumento de la misma no produzca necesariamente un aumento de la utilidad del bien. Pensemos en una mejora que aumente la producción de un producto excedentario o de un producto que tiene muy escasa demanda en el mercado; o en una mejora que provoque una elevación de los costes de suministro eléctrico, consumo de agua, mano de obra etc. que finalmente no hagan rentable la producción. En estos casos es evidente que una mayor producción no provoca un aumento de la utilidad del bien y por lo tanto no podemos considerar que se haya producido una mejora.

Dados los problemas que el concepto de producción tiene respecto a la utilidad, la doctrina, según hemos señalado, utilizó el término productividad, considerando producida la mejora cuando se incrementa la productividad del bien puesto que, con una mayor productividad se garantiza una optimización del uso de los recursos utilizados. No obstante estimo que tampoco así se solucionan los problemas. Se pueden producir situaciones en las que un aumento de la productividad no se vea acompañado de un aumento de la utilidad.

contribuían necesariamente a la operatividad del contrato beneficiando a los locatarios que pudieron así hacer funcional la explotación pecuaria como causa determinante del arriendo”.

Por ejemplo la plantación de un olivar intensivo de riego respecto a otro extensivo, también de riego, garantiza una mayor productividad, pues en el primero se produce una importante disminución de los recursos utilizados en mano de obra, espacio utilizado para el cultivo, consumo de agua etc; pero si la variedad de aceituna plantada en este no tiene salida en el mercado no será una producción rentable. Será más productiva, pero no más útil puesto que no es rentable.

Por ello creo que de los tres primeros factores que mencionábamos, la producción, la productividad y la rentabilidad, el único válido para considerar producida la mejora, (además del indiscutido aumento del valor de la cosa del que hablaremos seguidamente), es el aumento de la rentabilidad¹³³. Sólo si el resultado incorporado al bien es rentable, se va a garantizar que la actividad para mejorar llevada a cabo, es decir el gasto inicial, va a tener una utilidad económica en el bien mejorado. De lo contrario estaríamos considerando mejora algo que repercute de forma negativa en la explotación del bien, según hemos observado en los ejemplos anteriores.

Es evidente que un aumento de la producción o de la productividad son signos en principio positivos, pero necesariamente deben ir acompañados del factor esencial de la rentabilidad para que la obra, inversión o actuación llevada a cabo pueda considerarse

¹³³ Este parece ser también el criterio mantenido por el Tribunal Supremo, aunque con la salvedad que antes hemos apuntado en el sentido de que el alto tribunal utiliza los términos producción, productividad y rentabilidad indistintamente sin apreciar las diferencias que existen entre los mismos. STS de 25 de octubre de 2005: “... las obras ejecutadas en la Masía tienen el carácter que se demanda de mejoras útiles y de acondicionamiento, ya que, de conformidad con lo estipulado verbalmente por las partes, se hicieron para transformar lo que la sentencia califica de «destartalado local» en un restaurante en pleno funcionamiento y como tal redundan en utilidad de la propiedad, que incorpora a la finca un instrumento nuevo y provechoso de explotación que sin duda va a aumentar su utilidad y rendimiento económico más allá del que obtenía con la simple explotación agraria una vez que la recupere, de tal forma que si no fuese indemnizado se produciría una situación de enriquecimiento injusto en perjuicio de quien acometió dichos gastos; aspectos todos ellos que llevan a mantener la indemnización concedida en la Sentencia”.

finalmente como mejora¹³⁴. Se hace por lo tanto necesaria una revisión del tradicional concepto de *plus redditus* en el sentido de que se debe equiparar a un aumento de la rentabilidad de la cosa mejorada y no de la productividad y mucho menos de la producción.

El concepto de la *plus utilitas*, por su parte, entiendo que no debe ser sometido a revisión y se debe mantener en los mismos términos comprendidos hasta ahora en su consideración como incremento del valor de la cosa.

En el nuevo marco creado por la PAC de la Unión Europea es efectivamente el criterio de la rentabilidad y no el de la producción el que prevalece en todos los ámbitos puesto que sus orientaciones han pasado de fomentar la producción, a primar la consecución de explotaciones viables y eficientes adaptadas a un nuevo mercado más liberalizado desde que en 1994 se creara la Organización Mundial del Comercio con la finalidad de conseguir la liberalización del comercio internacional. Las mejoras introducidas en las explotaciones agrarias, ya no son utilizadas como mecanismo de intervención para obtener un mayor número de unidades de producto sino para conseguir las nuevas prioridades de la PAC. Ya en la década de los noventa entendía la doctrina que la nueva política agraria de la Unión Europea debía suponer una revisión del concepto de mejora que incidiera no en la producción sino en la eficiencia agrosocial de la finca, entendida esta no en un sentido puramente técnico (obtener un determinado nivel de producción al más bajo coste posible), sino económico-social, es decir adecuar la oferta a la estructura de la demanda, lograr explotaciones agrarias rentables capaces de elevar los niveles de la vida y oportunidades de la población agraria y de cumplir el fin social que incumbe a la tierra¹³⁵. A día de hoy el desarrollo de esa nueva política agraria de la Unión sigue su curso aunque se han modificado algunos criterios. A raíz del R. 1698/2005 y su modificación por el R.74/2009,

¹³⁴ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos...cit.*, pg. 64: “Solo el aumento de la producción de las fincas, sin otros condicionamientos, no sirve para considerar sin más que su rendimiento económico haya mejorado; puede ser un dato positivo pero si no se contrasta con otros, como puede ser el de nivelación de costes económicos, el de la mejoría del mercado, etc. no es suficiente para configurar un dato tan concreto”.

¹³⁵ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras ... cit.* pg.103.

se incidió en la idea de que el agricultor ya no es un mero productor sino que se debe convertir en un agente cuidador del medio ambiente y cooperador en el desarrollo rural. El nuevo agricultor de la Unión es alguien que, con una empresa bien dimensionada y rentable, colabora al desarrollo del medio rural, por lo que la mejora de su explotación debe ir necesariamente reconducida a ese concepto de rentabilidad no de producción. Estas explotaciones rentables se van a convertir en agentes ejecutores de las nuevas prioridades de la PAC que se centran hoy principalmente en la lucha contra el cambio climático, la promoción de las energías renovables, la gestión del agua, y la protección de la biodiversidad dentro del marco de lo que se viene a denominar la multifuncionalidad de la agricultura¹³⁶.

Otro problema a resolver, una vez visto que la mejora puede provocar tanto el incremento de la rentabilidad de la cosa (*plus redditus*) como el incremento de su valor (*plus utilitas*), es determinar si se deben dar necesariamente ambos aumentos para estimar que se ha producido la mejora o solamente es necesario que se de uno de ellos.

La mayor parte de la doctrina se inclina por la posibilidad de que se puedan dar alternativamente uno u otro¹³⁷, aunque no faltan autores que radican precisamente el aumento de valor en el aumento

¹³⁶ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 11: “... en el contexto de la Unión Europea han ido surgiendo otros distintos supuestos como la mejora del ganado de ciertas razas, la mejora de superficies forestales o la mejora medioambiental. Algunos de estos casos parecen susceptibles de ser calificados como auténticas mejoras obligatorias tanto para el agricultor como para el ganadero comunitario”.

¹³⁷ RODRÍGUEZ JURADO A., *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas...* cit. pg. 426: “... la cual (refiriéndose a la mejora), por lo tanto, consistirá en todo esfuerzo que, por aplicación de trabajo y capital, o solo de lo primero, aumente el valor de la finca u ocasione su mejor explotación...”. GARCÍA ROYO A., *Tratado de arrendamientos...* cit., pg. 319: “Realmente no es muy acorde con el concepto de utilidad, considerar mejoras las que solamente producen aumento del valor de la finca, pues que en nada afectan al arrendatario en el aspecto más esencial del ordenamiento que comentamos: aumento rentístico”. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166: “Pueden existir mejoras que... sin incrementar la producción ni la rentabilidad, dan mayor valor agrario a la finca, como puede ser la construcción de un silo, por ejemplo”. PÉREZ TEJEDOR M y SERRANO MORENO E., *Arrendamientos rústicos*, Gerona 1951, pg. 463: “La introducción de las mejoras en el predio, traen como consecuencia un aumento, bien en su valor, o en su producción”.

de la rentabilidad de la cosa¹³⁸, estableciendo una relación de causa efecto entre ambos conceptos según la cual el aumento de valor necesariamente ha de provenir de un aumento de la rentabilidad o capacidad productiva del bien mejorado¹³⁹. Al respecto de esta controversia pienso que, en efecto, rentabilidad y mayor valor son dos conceptos que, en relación con las mejoras, mantienen una estrecha relación de forma que cualquier mejora que suponga una mayor rentabilidad, conllevará correlativamente un aumento del valor de la cosa mejorada. Al contrario, es decir que se produzca un aumento del valor de la cosa sin que se aumente su rentabilidad, son escasas las posibilidades sobre todo cuando se trate de una *res fructífera* cuyo valor va a venir casi siempre de un incremento de su rentabilidad, no obstante se pueden dar algunos casos; por ejemplo el cercado de una finca es difícil que aumente la rentabilidad de la misma pero incrementará su valor puesto que evita la posible entrada de intrusos y la hace más segura; también las mejoras que la LAR/1980 denominó *mejoras sociales*, como la mejora de la vivienda de los trabajadores de la finca, la construcción de vestuarios, un comedor etc., no van a aumentar su rentabilidad pero sí van a aumentar con toda seguridad el valor de la finca¹⁴⁰. Es por ello que nos sumamos a la

¹³⁸ IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias...” cit. pg. 728, solo contempla como definitorio de la mejora el incremento de valor no el de la rentabilidad.

¹³⁹ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 76: “Toda mejora fundiaria debe significar aumento del valor del fundo (efecto económico mediato), pero la mejora agraria propiamente dicha debe provocar ese aumento de valor a través del incremento de la capacidad productiva del inmueble (efecto económico mediato de la acción de mejorar)”. MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil...* cit. pg. 599: “los gastos útiles (es sabido que el Código habla de gasto que son una consecuencia de la realización de mejoras) son los que aumentan la rentabilidad o productividad de la cosa y por ello aumentan el valor desde el punto de vista de la función económica a que está destinada”. MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 180: “Por lo que se refiere al aumento de valor de la cosa mejorada, aunque es distinto del aumento de productividad, se muestra con frecuencia estrechamente relacionado con la misma”.

¹⁴⁰ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 181. Este autor propone un caso en el que “una mejora que redundara en aumento de valor, no incidiera, en definitiva, en un aumento de su utilidad. Piénsese, por ejemplo en la sustitución de una tubería de agua por otra de mejor calidad, pero de parecida eficacia”. Aunque ya hemos dicho que se pueden dar casos de incremento del valor sin un aumento de la rentabilidad, este ejemplo no es precisamente uno de ellos. Aunque la tubería sea de más calidad pero de parecida eficacia, pasará la misma cantidad de agua, con lo que la producción será igual, pero no así la rentabilidad de la finca puesto que al ser la nueva tubería de más calidad, ello implica que durará más tiempo y por lo tanto aumentará la rentabilidad de la finca. Otro ejemplo citado por

postura doctrinal que defiende la posibilidad de que se puedan dar tanto conjuntamente como alternativamente el incremento del valor y el incremento de la rentabilidad de la finca.

Esta postura que aquí mantenemos no está reñida con la opción que al respecto aparece en la LAR/2003. En esta, al producirse la elección del régimen del poseedor de buena fe, se está optando por el criterio seguido por el Código civil según el cual es el aumento del valor del bien el que marca la existencia de la mejora sin mencionar para nada la rentabilidad. Según acabamos de ver, un aumento de la rentabilidad va a producir siempre un aumento del valor del bien, siempre que este sea una cosa fructífera, por lo que en estos casos el criterio del aumento de la rentabilidad se puede entender incluido dentro del criterio del aumento del valor. No obstante a efectos teóricos preferimos exponerlos separadamente como dos criterios distintos que son; con independencia de que se debe dejar abierta la posibilidad de que en alguna extraordinaria circunstancia un aumento de la rentabilidad no vaya acompañado necesariamente de un aumento del valor de la finca.

Una cuestión más a tratar en relación con esta característica de la mejora es determinar si el valor que se incrementa debe ser el valor en venta de la finca o el valor agrario. Es evidente que en una teoría general de la mejora el valor que se incrementa debe ser el valor en venta, o sea el valor que en cualquier ámbito (deportivo, cinegético, urbanístico, etc), pueda tener. No obstante en el ámbito de los arrendamientos rústicos, debe ser el valor agrario el que se debe incrementar para considerar que se ha efectuado una mejora¹⁴¹. En

la doctrina lo encontramos en referencia a la calificación administrativa de la finca como explotación prioritaria recogida en la LMEA. Así MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg 14: “Estas mejoras que son útiles pero que no aumentan por sí mismas la producción, sin embargo se podría decir que, en general aumentan el valor agrario de la finca, concepto más genérico y en el que tienen cabida los restantes de producción, productividad y rentabilidad”.

¹⁴¹ GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166 y 167: “Por cierto que, al añadir la palabra «agrario», el Senado quiso puntualizar que no deben considerarse mejoras útiles, a los efectos de esta ley, todas las que aumenten el valor de la finca, sino solo las que lo incrementen en su vertiente agraria, excluyendo la deportiva, cinegética etc.”.

este sentido si la construcción de un complejo deportivo incrementa el valor de la finca, este aumento no debería ser considerado mejora agraria y por lo tanto no debe tener repercusión en el ámbito de los arrendamientos rústicos, aparte de que esta circunstancia daría la opción al arrendador de resolver el contrato al darse la causa prevista en el artículo 25.c) por destinar la finca “*en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente*”, según hemos mencionado con anterioridad. Estos aprovechamientos son el agrícola, ganadero o forestal toda vez que si fueran otros los previstos en el contrato no se aplicaría la ley de arrendamientos puesto que el artículo 1 de la LAR/2003 establece que son arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, *para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal* y el artículo 6.d).5º establece que quedan exceptuados de la ley los arrendamientos en los que se desarrolle una actividad diferente de las mencionadas. En este caso entrarían en conflicto el perjuicio causado al arrendador por el incumplimiento de la obligación del arrendatario de entregar la finca en el mismo estado en que la recibió (art. 8.1 LAR/2003), y las normas del enriquecimiento injusto pues al fin y al cabo el arrendador recibe la finca con un valor en venta superior al que tenía cuando la entregó en arrendamiento.

Lo que sí debe quedar claro es la diferencia entre el valor agrario de la finca y el valor en venta de la misma, pues puede ocurrir que una modificación de la finca, pueda suponer un aumento del valor en venta de la misma y a la vez una disminución de su valor agrario; por ejemplo la construcción de un canódromo para celebrar carreras de galgos o la construcción de unas instalaciones para practicar el tiro al plato en una finca o la creación y explotación de un coto intensivo de caza pueden suponer una merma de su valor agrario por el entorpecimiento que estas actividades pueden acarrear en el desarrollo de la labor agrícola. El aumento de valor agrario se identifica precisamente con el aumento

de la rentabilidad agraria¹⁴² y es esto lo que nos lleva a distinguir entre mejora fundiaria que es la que simplemente incrementa el valor de la finca y mejora agraria que es la que aumenta el valor a través del aumento de rentabilidad de la explotación agrícola que se desarrolla en la finca.

Una última precisión a hacer respecto al aumento de valor de la cosa es que este ha sido utilizado como base para el cálculo de la indemnización a pagar al arrendatario y en general al poseedor que introdujo las mejoras. No obstante hay que decir que no ha sido el único sistema utilizado puesto que también esta indemnización se ha calculado en base al gasto invertido en la realización de la mejora. Para evitar repeticiones innecesarias, la cuestión del cálculo del incremento de valor de la cosa la estudiaremos más detenidamente en el apartado correspondiente a la indemnización al arrendatario por las mejoras realizadas, al cual nos remitimos¹⁴³.

3. El concepto de mejora y la autonomía de la voluntad.

Se ha planteado la doctrina si el concepto de mejora puede quedar al arbitrio de lo que las partes puedan considerar en uso de la autonomía de la voluntad que se predica en nuestro ordenamiento civil. Se trata de admitir o no que las partes puedan ser quienes finalmente consideren si el resultado fruto de una actividad debe entenderse como mejora o como una mera actividad sin trascendencia jurídica alguna.

El Tribunal Supremo en varias expresiones contenidas en su jurisprudencia, así como determinados textos legales, parece inclinarse en principio por la posibilidad de que las partes puedan establecer lo que debe entenderse por mejora en su particular relación contractual. En efecto, cuando la LAR/1935 afirmaba en su artículo 20 que “*En caso de duda sobre la naturaleza de la mejora se estará a lo convenido*”

¹⁴² LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 76.

¹⁴³ Ver Cap. II , apartado II), subapartado 2.3.2 denominado “*El cálculo de la indemnización*”

por las partes” o cuando la LAR/2003 en el artículo 21 dice: “Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias... se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes”, parece que se está abonando esta posibilidad. También el Tribunal Supremo en algunas de sus sentencias da la impresión de mostrarse favorable a esta postura. Por ejemplo en su sentencia de 18-04-1988, cuando afirma respecto del “arranque de olivos existentes en la finca... y la nivelación a aplanamiento de las hectáreas que en su día estuvieron de dehesa... así como también su subsolado y posterior recogida de raíces” que “no merecen tal consideración de mejoras sino de aspecto tenido en cuenta con caracteres generales para la fijación de la renta y demás extremos de los expresados contratos de arrendamiento, mereciendo en consecuencia simplemente la consideración de condiciones esenciales del contrato concertadas en consideración de intereses estrictamente particulares de los arrendatarios y por tanto comprendido ya en los presupuestos para su realización”.

Al respecto pienso que las partes no pueden desvirtuar la naturaleza del concepto de mejora; no puede quedar al arbitrio de estas el considerar cuando ha existido mejora y cuando no. La mejora jurídicamente considerada tiene unas características y requisitos propios, que venimos estudiando a lo largo de este trabajo, y siempre que se den estos se debe considerar la existencia de una mejora. Distinto es que las partes puedan regular, dentro de su autonomía para pactar, las consecuencias y efectos que la actividad mejoraticia pueda llegar a tener en su relación¹⁴⁴. Estas podrán acordar el hacer efectiva o no las consecuencias de la realización de una mejora, pero nunca podrán pactar lo que se debe entender por mejora o no puesto que los conceptos no pueden quedar al arbitrio de las partes. Por ejemplo los contratantes no pueden pactar que no es una mejora el realizar un pantano que incrementa el valor de la finca, pero sí pueden pactar que la realización de este pantano no de lugar al reembolso de los gastos o del valor al arrendatario. A esto pueden estar refiriéndose los textos

¹⁴⁴ TORRES GARCÍA T.F., “El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003...” cit. pg. 851.

legales antes aludidos anteriormente; concretamente la LAR/2003 cuando dice que se estará a lo que las partes hayan acordado al celebrar el contrato, se debe de entender que hay que estar a los *efectos* que las partes han dado a la realización de mejoras, no a lo que las partes puedan entender por mejora. De hecho cuando seguidamente el citado artículo hace la remisión al “*régimen establecido por el Código civil*”, parece que se está refiriendo más a las consecuencias y efectos de la actividad mejoraticia que a los conceptos. Por su parte cuando la LAR/1935 dice que en caso de duda sobre la naturaleza de la mejora se estará a lo convenido por las partes, está introduciendo un criterio para la interpretación de la voluntad de las partes solamente sobre el tipo de mejoras que hayan querido realizar, no para determinar si han existido mejoras o no puesto que dicha afirmación aparece justamente después de definir los distintos tipos de mejoras. La duda que el referido artículo insta a resolver es el determinar qué tipo de mejora es la que las partes han querido llevar a cabo, deducido de lo que estas han establecido en el contrato en la línea de lo establecido en el artículo 1.281Cc. cuando dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.

II) TIPOLOGÍA DE LAS MEJORAS.-

Tradicionalmente se han venido ofreciendo distintos tipos de clasificación de las mejoras atendiendo a distintos criterios. Vamos a exponer a continuación aquellas clasificaciones que entendemos más útiles y relevantes a la hora del estudio del concepto de mejora así como aquellas que aparecen en nuestra legislación para facilitar un posterior estudio de las mismas en los apartados siguientes de este trabajo. Hay que advertir al respecto que las clasificaciones que van a aparecer se hacen según criterios distintos no opuestos necesariamente entre sí, por lo que un mismo supuesto de hecho puede encajar en distintas clasificaciones. Así una misma mejora podrá ser a la vez fundiaria, facultativa, útil etc.

1.- Según el objeto sobre el que recae la mejora.

Según este criterio podemos distinguir entre:

a) *Mejoras sobre cosa mueble*. Cualquier cosa puede ser susceptible de mejora. Aunque tradicionalmente las mejoras han estado referidas a inmuebles, según las características que hemos tenido ocasión de estudiar anteriormente, no hay objeción a que se puedan incorporar mejoras a cosas muebles.

b) *Mejoras sobre cosa inmueble o fundiarias*. Son las que han sido objeto de mayor estudio pues son las que aparecen en muchas más ocasiones en las regulaciones positivas y en las opiniones doctrinales. Esta clase de mejoras se puede subdividir a su vez en mejoras *fundiarias rústicas* y mejoras *fundiarias urbanas* atendiendo a la naturaleza del inmueble mejorado.

La mejora fundiaria rústica es la que se efectúa en la finca, entendiendo por esta una superficie acotada de terreno. La doctrina suele determinar el concepto de fundo en torno a la tierra, excluyendo del mismo al conjunto de *instrumentum fundi* como aperos, ganados, accesorios que se incluían en el concepto de *fundus instructus* del Derecho romano¹⁴⁵. En este sentido se ha excluido de este tipo de mejoras las realizadas en edificaciones o construcciones que “*aun formando parte de la explotación, no se relacionan directa e inmediatamente con la finca en el sentido estricto de superficie cultivable*”¹⁴⁶. Al respecto pienso que las mejoras hechas en edificaciones o construcciones que no se identifican estrictamente con la superficie cultivable pero que forman parte de la explotación, sí

¹⁴⁵ No coincide aquí el concepto de fundo o su adjetivo, fundiario, con el concepto acuñado por cierta doctrina para la que “fundo es, pues, un *fundus instructus* completo en todos sus elementos que giran concéntricamente en torno a un factor fundamental: la tierra o terreno”. JORDANO BAREA J.B., “El concepto de explotación agraria en la Ley andaluza de Reforma Agraria de 3 de julio de 1984”, separata de la *Revista de Derecho Notarial*. nº CXXIX-CXXX, julio-diciembre, 1985, pg. 191.

¹⁴⁶ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 242.

deberían considerarse mejoras fundiarias y agrarias. Apoya esta postura la doctrina del Tribunal Supremo¹⁴⁷ que considera las edificaciones como parte de la unidad orgánica territorial de explotación agraria y por lo tanto las mejoras hechas en las citadas edificaciones se deben entender hechas en la finca.

2.- Según el ámbito o aspecto de la empresa (agraria) en el que se produce la mejora.

Ya hemos hecho alusión a la triple dimensión (subjetiva, objetiva y funcional) desde la que se puede contemplar la empresa como institución. Pues bien, ahora esos conceptos estudiados nos van a servir para advertir la existencia de unos tipos de mejoras que nos van a ser muy útiles para interpretar determinados preceptos de la LAR/2003.

En lo que se refiere al perfil subjetivo, al empresario agrario, el artículo 1.g) de la LMEA prevé la posibilidad de la mejora de su cualificación profesional¹⁴⁸, no obstante este tipo de mejoras no tiene repercusión alguna en el ámbito jurídico de las relaciones entre el arrendador y arrendatario.

No obstante, de los otros dos ámbitos de la empresa, el objetivo y el funcional, sí podemos deducir dos tipos de mejoras que juegan un papel importante en los arrendamientos rústicos y en

¹⁴⁷ STS de 1 marzo de 2007: “... resulta expresivo al integrar en la relación no solo las tierras, sino también las edificaciones, lo que permite comprender las dedicadas a la vivienda de los arrendatarios, por constituir con sus pertenecidos unidad orgánica territorial de explotación agraria y no cabe disgregar, presentándose como necesaria para el más adecuado laboreo y utilizando las fincas, al concurrir el factor importante en la agricultura de la proximidad y control directo de las mismas”.

¹⁴⁸ Dice el referido artículo: “Esta Ley tiene por objeto la consecución de los siguientes fines: (...)

g) Mejorar la cualificación profesional de los agricultores, especialmente de los jóvenes, para su adaptación a las necesidades de la agricultura moderna”.

concreto en la LAR/2003, las realizadas en la explotación y las realizadas en la actividad empresarial:

a) *Mejoras realizadas en la explotación.* Considerando la explotación agraria¹⁴⁹ como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de su actividad agraria con fines de mercado constituyendo una unidad técnico-económica (art. 2.2 LMEA), estas mejoras son las que se realizan sobre esa pluralidad de elementos, pertenencias y accesorios que, junto con la finca, sirven al empresario agrario de medio para ejercer su actividad.

El elemento principal de la explotación lo constituye la finca si bien también serán susceptibles de mejora los elementos que por destino se encuentran incorporados a la misma formando una unidad pertenencial¹⁵⁰ así como el resto de bienes y derechos que forman parte esa unidad organizada que es la explotación.

d) *Mejoras realizadas en la actividad empresarial.* Son mejoras en la empresa entendida esta desde su plano funcional como actividad agraria desarrollada en la finca consistente en la obtención, primera transformación, comercialización y venta de los productos agrícolas, pecuarios o forestales.

Con independencia de que lo estudiemos más detenidamente en los apartados que dedicaremos a las mejoras obligatorias, podemos adelantar que las diferentes expresiones utilizadas por la ley para

¹⁴⁹ Define JORDANO BAREA J.B., “El concepto de explotación agraria en la Ley andaluza de Reforma Agraria de 3 de julio de 1984... cit., pg. 196, la explotación agraria como “el complejo de elementos objetivos que tienen una oportuna organización económico-patrimonial y están destinados a servir de medio para el ejercicio de la actividad de cultivo agrícola, pecuaria o forestal”. Por su parte CARRETERO GARCÍA A., “La explotación agraria como objeto del contrato de arrendamiento rústico” en *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 223 la define como una pluralidad de cosas unidas por su destino donde la nota a destacar es que está organizada para funcionar de manera coordinada y llevar a cabo una actividad productiva.

¹⁵⁰ Para el concepto de unidad pertenencial ver CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., “Las pertenencias en Derecho privado español... cit., pg. 50. También, en relación con la empresa agraria BALLARÍN MARCIAL A. *El papel del Derecho Agrario...* cit., pg. 222.

referirse a las mejoras obligatorias para el arrendador y las mejoras obligatorias para el arrendatario, nos hacen concluir que la LAR/2003 consagra el reconocimiento de este tipo de mejoras hechas en la empresa. Así cuando el artículo 19 obliga al arrendador a efectuar determinadas mejoras que han de *“realizarse sobre la finca arrendada”* y por su parte el artículo 20 obliga al arrendatario a realizar las mejoras *“propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad”* sin hacer alusión alguna a la finca, es evidente que se está produciendo una clara diferenciación entre las mejoras realizadas en la finca, que pueden ser obligatorias para el arrendador y las mejoras referidas a la actividad empresarial del arrendatario.

3.- Según la titularidad de la cosa mejorada.

Respecto a esta clasificación surge la polémica doctrinal señalada en apartados anteriores sobre si es posible la mejora en cosa propia, sobre la que ya nos pronunciamos en el sentido de que no encontramos obstáculo a que se puedan considerar mejoras las que el titular de la cosa haga en la misma. Según este criterio las mejoras pueden ser:

a) *Mejora en cosa ajena.* Es el supuesto tradicional y por el que nace la doctrina de las impensas en el Derecho romano y la teoría de las mejoras; se trataba de solucionar el conflicto planteado cuando el poseedor o mero detentador de la cosa realizaba inversiones o gastos en la misma, lo que le causaba una pérdida en el momento en el que se restituía la cosa a su propietario, a quien correlativamente se le producía un enriquecimiento. Este es el supuesto de hecho que guía en esta materia al Código civil; no se plantea este texto legal la situación de la mejora en cosa propia a la que no da relevancia jurídica pues entiende que lo que se produce es un incremento de valor económico que se resuelve en el ámbito patrimonial del propietario y que por tanto no tiene trascendencia jurídica. Por el contrario cuando la mejora se produce en cosa ajena, la ley tiene que intervenir

necesariamente, y así lo hace el Código, para evitar el enriquecimiento injusto que produce la mejora en el propietario¹⁵¹.

b) Mejora en cosa propia. Ya vimos como determinada doctrina no admitía la posibilidad de considerar mejora a la realizada en cosa propia al estimar que estas no constituían objeto de una disciplina jurídica autónoma o distinta del régimen de la propiedad en cuyo ámbito se resuelve como un hecho sin relevancia jurídica el incremento de valor que produce la transformación incorporada a la cosa por su propietario. No obstante una vez superada esa visión, propia del individualismo racionalista burgués incluida en el Código civil, se fue consolidando en la legislación especial de arrendamientos una conceptualización de la mejora como instrumento en manos de los poderes públicos para su intervención en beneficio de los intereses generales y el aumento de la riqueza nacional, dándole a la figura de la mejora la estructura bipolar que hoy tiene como figura con repercusiones en el sector privado y como instrumento de intervención del Estado en la economía nacional. En este ámbito iuspublicista es precisamente en el que se incardina y se empieza a dar la posibilidad de la mejora en cosa propia, cuando el Estado comienza a utilizar la mejora agraria como instrumento de fomento en la política económica y se da cabida en los textos legales a la posibilidad de que una ley obligue a un propietario a efectuar una mejora en su propia explotación. Fue concretamente la LAR/1935 la que incorporó por primera vez la regulación de la figura de la mejora en cosa propia al establecer la categoría de las mejoras obligatorias como aquellas que eran impuestas por la ley y que eran de cuenta del arrendador. Esta estela fue seguida por las posteriores leyes de arrendamientos (LAR/1980 y LAR/2003) así como otras leyes agrarias como la Ley de Conservación y Mejora de Suelos Agrícolas de 20 de julio de 1955, la Ley de Montes de 8 de junio de 1957, la Ley 34/1979 de 16 de noviembre sobre Fincas Manifiestamente Mejorables, la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, etc.

4.- Según la posición jurídica de quien mejora.

¹⁵¹ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...*cit. pg. 282.

Guarda una estrecha relación este criterio con el que acabamos de estudiar que clasifica las mejoras según la titularidad del sujeto mejorante sobre el bien mejorado. Aquí podemos advertir dos tipos de mejoras: las *mejoras hechas por el propietario* y las *mejoras hechas por el poseedor*. Prácticamente coinciden dichas categorías puesto que las mejoras hechas por el propietario son las mejoras hechas en cosa propia y las mejoras hechas por el poseedor coinciden con las mejoras hechas en cosa ajena; no obstante, hemos querido hacer alusión a esta clasificación puesto que es la utilizada por la actual ley de arrendamientos en la que se distinguen mejoras a cargo del arrendador y mejoras a cargo del arrendatario. En consecuencia, para evitar repeticiones remitimos las consideraciones hechas en las mejoras en cosa propia a las mejoras a cargo del arrendador y lo estudiado sobre mejoras en cosa ajena a las mejoras a cargo del arrendatario.

5.- Según la función que realizan las mejoras.

Como ya hemos afirmado en varias ocasiones a lo largo de este trabajo, la clásica tripartición que tradicionalmente se venía haciendo de las mejoras en necesarias, útiles y voluptuarias obedeció a una confusión del concepto de impensas con el de mejora cuando en realidad son dos conceptos totalmente distintos e incluso contrapuestos. El concepto de impensas nace y se desarrolla en el Derecho romano como solución en la liquidación del estado posesorio¹⁵²; era la solución que el ordenamiento arbitró para reponer la pérdida que sufría quien había poseído la cosa, había hecho gastos en ella y posteriormente se veía desposeído de la misma, poniéndose de manifiesto una disminución patrimonial. El Derecho tenía que

¹⁵² GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGRO M.T., *Las impensas en el Derecho romano...* cit., pg. 18: “Los gastos a los que los juristas dedican una especial atención son aquellos realizados en interés de persona distinta del autor del gasto, aquellos en el que el efecto del gasto recae sobre el patrimonio de otra persona; en estos supuestos, la disminución patrimonial que experimenta el agente en su patrimonio no encuentra contrapartida en el mismo, sino en el de otra persona, pudiendo producir en este un incremento patrimonial en sentido estricto o simplemente un ahorro... Y esto es precisamente lo que hace plantearse la posibilidad de que surja una relación obligatoria entre el que gastó y aquel que siente el efecto del gasto”.

arbitrar una solución para reparar esa pérdida y superar así la rigidez del *ius civile* que hacía imposible esta compensación al aplicarse a la cantidad gastada en cosa ajena el principio *superficies solo cedit*. Dicha compensación no podía consistir en otra cosa que en devolver lo gastado a quien efectuó el gasto; no obstante no era lo mismo devolver lo que se había gastado para reparar la cosa y que no se envileciera, que devolver lo que se había gastado para mejorar la cosa es decir para que tuviese más valor o que devolver lo que se había gastado por mero lujo o comodidad. Esa diferenciación dio lugar a conceptuar tres tipos de gastos o impensas distintas y así se distinguió entre las necesarias, útiles y voluptuarias. Como vemos, esta es una clasificación que se hizo según la función o finalidad que dicho gasto tenía en la cosa, según que su función fuera conservar, mejorar o hacer la cosa más lujosa. Esta era por lo tanto una clasificación de gastos, no de mejoras¹⁵³. Las mejoras solo realizan una función, según hemos estudiado, no tres. Es por ello que la clasificación de las mejoras en el contrato de arrendamiento como necesarias, útiles y voluptuarias no tiene sentido alguno; esta es una clasificación hecha para los gastos. Lo vemos.

a) *Las llamadas “mejoras necesarias”*. La categoría de las impensas necesarias no se puede extrapolar a las mejoras; no puede existir una mejora necesaria. Las impensas o gastos necesarios son los que evitan el deterioro o perecimiento de la cosa¹⁵⁴; son necesarios por tanto para mantener el estado de la misma en condiciones de ser utilizada en su destino normal. Por el contrario la actividad para mejorar persigue siempre el incremento de rentabilidad o del valor de la cosa no su reparación o conservación. Es por ello que sí existe la categoría de gastos necesarios pero no la de mejoras necesarias. Las

¹⁵³ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 64: “Lo que ocurre es que se ha trasladado a las mejoras la clásica división tripartita de los gastos que los distingue en necesarios útiles y voluptuarios como dicen Las Partidas, con lo cual se olvida que estamos ante fenómenos opuestos lo mismo en el plano económico que en el jurídico”.

¹⁵⁴ TORRENT RUIZ A., “Diccionario de Derecho Romano”.... cit., voz “impensae necessariae”, pg. 433.

mejoras, por definición, nunca pueden ser necesarias¹⁵⁵; la mejora está destinada a mejorar, no a conservar o a reparar¹⁵⁶.

b) *La mejoras voluptuarias o suntuarias.* El concepto de mejoras voluptuarias es más o menos pacífico en la doctrina; son aquellas que contribuyen al embellecimiento o adorno de la finca y la comodidad, capricho o recreo del que la disfruta. No las origina la conveniencia productiva de la finca sino el puro lujo, solaz u ostentación de quien las realiza.

Son varios los términos utilizados para hacer referencia a estas mejoras, tales como voluptuarias, suntuarias, de adorno o comodidad, y voluntarias. Este último término ha suscitado cierta polémica doctrinal toda vez que hay autores que defienden la utilización del mismo pues las mejoras a las que se hace alusión con él, no resultan impuestas por precepto legal, resolución de autoridad judicial o administrativa sino que son fruto del impulso propio de quien las realiza¹⁵⁷; en cambio otros ven dificultades a la hora de interpretar si otros tipos de mejoras como las útiles no pueden gozar también de esta característica de la voluntariedad y predicarse de ellas también que son voluntarias. Al respecto pienso que, en efecto, aunque tradicionalmente¹⁵⁸ en nuestro derecho se ha usado el término

¹⁵⁵ Ya desde que se inició la legislación especial de arrendamientos se tiene en cuenta esta apreciación y no se habla de mejoras necesarias sino de obras y reparaciones necesarias.

¹⁵⁶ En contra algunos autores consideran la existencia de mejoras necesarias. Así, DORAL GARCÍA DE PAZOS J.A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1993., dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART., edic. puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros, pg. 352:” Las mejoras necesarias son indispensables para la subsistencia normal de la cosa usufructuada; constituyen por eso una obligación del dueño”. LUCAS FERNÁNDEZ F., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1993, dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART., edic. puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros. pg. 683: “Junto a estas dos se añade por el Código civil la categoría de *mejoras necesarias*. SANZ JARQUE, *Derecho agrario*, Fundación Juan March, Madrid 1975, pg. 287 define las mejoras necesarias como las indispensables para la conservación de la finca, de tal modo que su omisión implicaría la destrucción de ella o su deterioro como reparaciones o aun nuevas construcciones y obras cuando son imprescindibles.

¹⁵⁷ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos...*cit. pg. 150.

¹⁵⁸ Ya en Las Partidas se utilizó el término “voluntarias” a las que denominó también “deleitosas”; GARCÍA GOYENA F., *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil*

voluntarias para referirse a las mejoras voluptuarias, no es este el más apropiado puesto que induce efectivamente a interpretaciones erróneas respecto a otras mejoras que pueden no ser obligatorias, como las útiles, y que por tanto pueden calificarse como voluntarias.

También coincide la doctrina en que este tipo de mejoras no provoca en la cosa un aumento de renta o producción, por lo que son inútiles o superfluas desde el punto de vista del rendimiento agrario, y por lo tanto no son mejoras agrarias. Incluso algún autor niega la existencia misma de la categoría afirmando que ni siquiera se puede decir que tengan algún tipo de valor económico¹⁵⁹. En la doctrina italiana¹⁶⁰ se defiende que una modificación de carácter puramente estético no aumenta el rendimiento o la fructuosidad, por lo que no son fuente de mejora en base a la índole y a la función específica de la cosa sobre la que recaen; el aumento de valor ha de presuponer el aumento de la productividad de la cosa mejorada si la misma está destinada a la fructificación; por lo que las presuntas adiciones-mejoras que tienden a aumentar el valor de la cosa sin modificar la productividad, han de considerarse adiciones puras y simples¹⁶¹. En contrario se afirma que las ventajas que proporcionan estas mejoras no son inmediatamente repercutibles en el plano económico y que rechazar la categoría de mejora suntuaria, supone admitir la consideración de la mejora sólo para lo útil, e implica un concepto

Español... cit., pg. 225, advirtió que la utilización de dicho término en la norma Alfonsina se debió a la confusión de las palabras “voluptas” y “voluntas”. Sin embargo el supuesto “error” se volvió a repetir en el artículo 1573 del Código Civil, en el artículo 18 del Decreto Ley de 1929 y, según algunos autores, en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos rústicos de 2003, donde, afirman, a las mejoras voluptuarias se les denomina voluntarias.

¹⁵⁹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 149: “Son inútiles económica y socialmente. Entonces ¿Qué busca quien las realiza?. Son efectuadas buscando la comodidad el capricho o el recreo. VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg.74. “Recordemos que no se trata de verdaderas mejoras por cuanto no aumentan la productividad aunque eleven el valor de la finca”.

¹⁶⁰ CARROZZA A., *Addizioni costituenti miglioria e addizioni improduttive nell’azienda agraria. Rivista di Diritto Agrario.* 1959, pg 429: “Egli giudica però che il vero miglioramento fondiario, a differenza del miglioramento culturale, debba anche accrescere, attraverso la stabilità del maggior reddito, il valore medesimo del fondo”. GERMANO A., *Commentario del Codice civile, libro quarto, Dell’affitto di fondi rustici*, Zachinelli e ditore, Bologna, 1990.

¹⁶¹ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 16.

restrictivo de la mejora determinado por una visión puramente economicista de la misma¹⁶².

En mi opinión la categoría de las mejoras voluptuarias o suntuarias no debe ser tal sino que simplemente merecen su consideración como unos gastos que se incorporan a la cosa con una finalidad subjetiva de aumentar su aspecto o comodidad y que en efecto producen una modificación de la misma, pero a las que el ordenamiento no puede otorgar la consideración de mejora. Lo vemos.

En primer lugar es evidente que no se pueden calificar de mejoras agrarias. Según defendimos al tratar el concepto de la *plus utilitas*, en el ámbito de los arrendamientos rústicos deben ser la rentabilidad o el valor agrario los que se deben incrementar para considerar que se ha efectuado una mejora y por lo tanto no tiene sentido el concepto de mejora que incrementa un valor que no es el valor agrario.

Pero incluso en el ámbito de una teoría general de la mejora es difícil establecer una categoría cuya existencia se hace depender de la subjetividad de quien hace el gasto y del propietario de la cosa. Cuando hemos estudiado el concepto de mejora hemos visto que es necesario un primer momento de actividad encaminada a mejorar que se concreta en un gasto, ya sea de numerario o de trabajo, y un segundo momento en el que se produce el resultado que se concreta en un incremento de valor de la cosa que es la mejora. Pues bien, cuando el poseedor realiza unos gastos para el ornato de la cosa o para su comodidad o recreo estamos ante unos gastos que se hacen para satisfacer de forma subjetiva sus sentidos; la única realidad que puede constatar el ordenamiento en ese momento es que se ha producido un gasto, el hecho de que sea voluptuario y que haya producido una mejora de esa naturaleza sólo depende de la consideración personal subjetiva de quien lo ha hecho. En el segundo momento de la restitución de la cosa a su propietario nos encontramos con la misma situación: el ordenamiento solo puede constatar que el anterior

¹⁶² MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 291.

poseedor ha realizados unos gastos, no que haya habido una mejora. Puede incluso ocurrir que el resultado de los citados gastos suponga por el contrario una pérdida para quien recupera la cosa. Piénsese en la incorporación a una finca de unas estatuas de escayola de dudoso gusto hecha por el poseedor. Cuando se produzca la restitución de la cosa al propietario, si lo incorporado a la finca no es de su gusto, se puede incluso producir una pérdida causada por los gastos que supondrá la retirada de las citadas estatuas. Sólo se podría considerar que ha habido mejora de la finca si las referidas estatuas fueran del gusto del propietario o mejor poseedor que recuperan la cosa, lo que permanece igualmente en el fuero interno de los mismos y no puede ser conocido por el Derecho¹⁶³. Por eso decíamos que esta categoría de las mejoras voluptuarias se hace depender de la subjetividad de quien hace el gasto y en un segundo momento de la subjetividad del propietario o mejor poseedor a quien la cosa se restituye. El Derecho nunca podrá conocer si se ha producido la mejora voluptuaria o no puesto que nunca se podrán conocer los razonamientos subjetivos que llevaron al poseedor a realizar esos gastos ni, en un segundo momento, tampoco se podrá conocer si la modificación introducida en la cosa coincide con el gusto o con la idea de comodidad del propietario que recupera la cosa; este dato permanecerá en su fuero interno sin que haya posibilidad de conocerlo realmente por lo que no se le puede considerar un hecho jurídico¹⁶⁴. No se pueden derivar consecuencias jurídicas de un hecho no jurídico puesto que este precisamente es el que carece de consecuencias de esa índole; por lo tanto, no se le puede dar trascendencia jurídica a la opinión personalísima que el poseedor y posteriormente el propietario, pudieran tener sobre el gasto incorporado a la cosa y el resultado obtenido. Lo único objetivable y por tanto considerable como hecho jurídico es que se ha producido un gasto y nada más. Muy elocuente en este sentido es la LAR/1935 cuando preveía la posibilidad de que

¹⁶³ Distinto sería que las estatuas, aunque de dudoso gusto, fueran de otro material, por ejemplo de plata. En este caso, la existencia de la mejora ya no dependería del gusto del propietario sino del dato objetivo del valor de las mismas y ya estaríamos ante una mejora útil, aunque no una mejora agraria.

¹⁶⁴ Al igual que ALBALADEJO M., *El negocio jurídico...* cit. pg. 8. pone como ejemplo de hecho no jurídico el mero acto de goce de los bienes, se puede considerar como hecho no jurídico la consideración subjetiva que el sujeto que gasta en cosa ajena o el propietario que la recibe sobre la comodidad o el adorno de la modificación que se incorpora a la cosa.

“estas mejoras disminuyan el rendimiento o valor de la finca”. Es paradójico y contradictorio que unas mejoras puedan disminuir el valor de la finca y eso es porque en realidad no estamos ante mejoras sino ante gastos de mero lujo y recreo que producen modificaciones en la cosa principal, pero que no la mejoran.

Es por ello que no se puede hablar de mejoras voluptuarias sino de gastos voluptuarios. Se podría argumentar en contra de esta afirmación que como no se puede conocer el fuero interno del que gasta tampoco se puede saber cuando el gasto de voluptuario y por tanto tampoco se puede admitir la categoría de gasto voluptuario. No le falta razón a esta opinión y es por ello que en el Derecho romano y aún hoy algunos autores¹⁶⁵, definen las impensas voluptuarias por defecto, es decir se consideran impensas voluptuarias aquellas que no son ni necesarias ni útiles. De esta forma sí se objetiva la intención del que gasta; este lo hace para algo que no es ni conservar ni mejorar la cosa. Así pues, gasto voluptuario será el que no es ni útil ni necesario.

Esta misma operación de objetivar por defecto el concepto de gasto voluptuario no se puede realizar con las mejoras puesto que, según hemos visto, nunca podremos conocer si se ha llegado a producir la mejora voluptuaria o no; es decir no es posible afirmar que mejora voluptuaria es aquella que no es útil, puesto que nunca conoceremos si realmente se ha producido la mejora voluptuaria o nunca sabrá el derecho si los gastos que el poseedor hizo para su comodidad o recreo provocaron dicha comodidad o recreo en el propietario. Al menos del gasto conocemos su existencia y tendremos que determinar si es necesario, útil o voluptuario, pero de la mejora nunca podremos saber si el gasto que partió del poseedor como voluptuario se convirtió finalmente en una mejora de esa naturaleza para el propietario o mejor poseedor.

¹⁶⁵ GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 189: “Como tales (refiriéndose a las mejoras voluptuarias) habrá que incluir todas las que no sean impuestas, ni constituyan obras de conservación o reparación necesarias para el aprovechamiento o explotación pactada, ni sean mejoras útiles o sociales, tal como vienen definidas en la ley”. IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias...” cit., pg. 729: “Las mejoras del recreo, suntuarias, de lujo o voluptuarias deben ser definidas negativamente, por exclusión de la útiles”.

Desaparecida pues, la categoría de las mejoras suntuarias, ¿qué debe hacer el ordenamiento con estos supuestos de hecho en los que el poseedor incorpora gastos a la cosa sin que se produzca una mejora en la misma y sin que esos gastos atiendan a repararla o a conservarla?. La solución no debe ser otra que reconocer la realidad de dicho gasto, denominarlo como voluptuario, por no ser útil ni necesario, y establecer que sus efectos se deberán solucionar en la liquidación del estado posesorio, es decir, no serán abonables al poseedor de buena fe, pero este podrá llevarse los adornos con que se hubiese embellecido la cosa principal si esta no sufre deterioro siempre que el arrendador no prefiera abonar el importe del gasto y quedarse con los mismos.

c) *Las mejoras útiles.* Una vez descartada la existencia de las categorías de mejoras necesarias y voluptuarias, quedaría exclusivamente equiparado el concepto de mejora al tipo de mejora que hasta ahora se ha considerado como útil. No existen pues distintos tipos de mejoras en cuanto a su función; la mejora que puede interesar al Derecho es la que tiene la función de incrementar el valor de la cosas según su naturaleza, es decir aumentar la utilidad de las cosas no fructíferas y aumentar la rentabilidad o el valor en aquellas cosas destinadas por su naturaleza a la producción de frutos. Por lo tanto el concepto de mejora útil y sus características coinciden con lo que se ha venido predicando de la mejora en general a lo largo de este capítulo y que damos por reproducidas aquí para evitar repeticiones innecesarias.

La LAR/1980 introdujo una categoría de mejoras denominadas *mejoras sociales*, cuya finalidad era la de facilitar la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tener por objeto la promoción de los trabajadores de la explotación. Aunque este tipo de actuaciones en la cosa no repercuten directamente en un aumento de la rentabilidad puesto que no persiguen una finalidad económica sino social; no obstante sí redundan directamente en el valor de la cosa toda vez que una finca que cuente con elementos que hagan el trabajo más fácil y cómodo a sus trabajadores tendrá más

valor que una que no los tenga e indirectamente esta circunstancia también podrá repercutir en una mayor producción que, según hemos visto, puede llevar a una mayor rentabilidad. Es por ello que este tipo de actuaciones se deben considerar igualmente mejoras.

6.- Según el origen del acto para mejorar.

Atendiendo a este criterio diremos que las mejoras pueden tener su origen en la libre voluntad e iniciativa de una persona o pueden tener su origen en una obligación legal; a las primeras llamaremos facultativas y a las segundas obligatorias.

a) *Mejoras facultativas.* Como hemos dicho tienen su origen en la sola voluntad y la libre iniciativa de quien las realiza¹⁶⁶. Ya hemos rechazado anteriormente el uso del término *voluntaria* que se hace tradicionalmente en algunos textos legales en el Derecho español, identificándolo con las mejoras voluptionarias. Reiteramos que esto no hace sino crear confusión pues al contraponerlas a las útiles en una misma clasificación, puede llevar a pensar que estas, las útiles, no pueden tener su origen en la libre voluntad o iniciativa del sujeto mejorante, cuando es evidente que pueden tener su origen tanto en la obligación nacida de la ley o del pacto como en la libertad de quien mejora.

En el caso de mejoras acordadas contractualmente hemos de decir que deben considerarse igualmente facultativas toda vez que los contratantes las incluyen en el contrato en virtud de la libertad de pacto que la ley les garantiza en este ámbito.

b) *Mejoras obligatorias.* Han sido definidas por la doctrina como aquellas establecidas por norma de carácter general distintas a la LAR o por resoluciones judiciales o administrativas dictadas en aplicación de aquellas¹⁶⁷.

¹⁶⁶ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 297.

¹⁶⁷ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 188 y 189.

Tienen su origen estas mejoras en la política intervencionista del Estado que las utiliza como medio o instrumento para alcanzar sus fines de interés público¹⁶⁸. Nuestro Tribunal Constitucional en una importante Sentencia, la nº 37/1987 de 26 de marzo, declaraba la constitucionalidad de este tipo de mejoras considerando que no suponen una intromisión de los poderes públicos en el contenido esencial del derecho de propiedad diciendo: “... *no hay razón para entender que infrinja dicho contenido esencial, ahora constitucionalmente garantizado, aquella regulación legal que, restringiendo las facultades de decisión del propietario con relación al uso, destino y aprovechamiento de los fundos rústicos, imponga a éste o permita imponerles determinados deberes de explotación y, en su caso, de mejora, orientados a la obtención de una mejor utilización productiva de la tierra, desde el punto de vista de los intereses generales, siempre que quede salvaguardada la rentabilidad del propietario o de la Empresa agraria*”.

Algunos autores prefieren denominarlas forzosas por considerarlo un término más idóneo que el de obligatorias¹⁶⁹.

La LAR/2003 ha hecho, como novedad, alusión expresa a las mejoras que provienen de acuerdos firmes de las comunidades de regantes, conceptuándolas como mejoras obligatorias.

7.- Según la naturaleza del resultado.

Decíamos que una de las características de la mejora es que esta se configura como un resultado, es el efecto final producido por una

¹⁶⁸ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos, Comentarios doctrinales y Formularios Prácticos*, 2ª edic. Dir. PASQUAU LIAÑO M., Thomson-Aranzadi, 2006, pg. 579: “El legislador de la LAR/1935 era consciente de que con estas mejoras obligatorias impuestas al arrendador creaba una figura que servía para llevar a cabo reformas sustanciales en la agricultura, porque, en beneficio de esta, se limitaba el poder soberano del propietario”.

¹⁶⁹ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...*cit. pg. 303: “Preferimos la denominación alternativa de forzosas por creerla más idónea y caracterizadora que la de obligatorias, para aquel conjunto de mejoras cuyo origen no está en la libre determinación de la voluntad de los particulares sino en la ley”.

actividad encaminada a mejorar, a la que denominábamos actividad para mejorar; pues bien, dependiendo de la entidad o naturaleza de dicho resultado, las mejoras se pueden clasificar en materiales e inmateriales o jurídicas.

a) *Mejoras inmateriales*. Son mejoras inmateriales aquellas que producen sólo modificaciones en el estatus jurídico de la cosa. Como ejemplo podemos citar la constitución de una servidumbre activa a favor de la finca o la extinción de una servidumbre pasiva soportada por esta. Respecto a este tipo de mejoras, parte de la doctrina niega su consideración como tales mejoras aduciendo que no aumentan la productividad, el valor¹⁷⁰ o las cualidades intrínsecas del bien, ni facilitan otras actividades conexas como pudieran ser las de transformación, comercialización¹⁷¹ etc, si bien, un gran número de autores apoyan la existencia de dicha categoría¹⁷². En este sentido pienso que tiene razón de ser el reconocimiento de la existencia de las mejoras denominadas inmateriales puesto que una modificación incorporada al estatus jurídico de la cosa puede provocar sin duda un incremento de la productividad del bien; piénsese por ejemplo en una mejora consistente en conseguir la catalogación administrativa de un bien¹⁷³ que le permita acceder a determinadas ayudas o subvenciones o

¹⁷⁰ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...*cit. pg. 309: “Y es así, porque la mejora hemos visto que supone un acrecentamiento económico en el valor o en la utilidad de la cosa , y mal puede estimarse así una inversión que operará exclusivamente en el plano jurídico de la titularidad y no en el económico de la propia cosa, pues el que se ejecute la carga o el gravamen podrá afectar a la titularidad, determinando, en su caso , un cambio en la misma, pero no a las condiciones de rentabilidad y tampoco, en definitiva, al valor de la cosa”. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., en *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 208: “Siendo la mejora un resultado material con valoración económica, no tiene sentido la referencia a un tipo de mejora inmaterial. Lo inmaterial no es la mejora sino la fuente, la causa u origen del resultado en que la mejora consiste”.

¹⁷¹ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 65.

¹⁷² SCAEVOLA Q.M., *Código civil concordado y comentado...* cit pg. 452; POTHIER, *Oeuvres*, edición Bugnet, IX, Paris, 1861, pg. 222; MONTEL A, voz “miglioramenti”, *Nuovo Digesto Italiano*, VIII, Turín, 1939, pg. 475; MIRABELLI G., voz “miglioramenti e addizioni”, *Novissimo Digesto Italiano*, X, Turín, 1939, pg. 671; PUGLIESE G., *Usufrutto, uso e abitazione*, en *Trattato di Diritto Italiano*. Dir. Vasalli F., IV, 5, Turín, 1956, pg. 490 y 491 y INZITARI B., Voz “miglioramenti”. *Enciclopedia del Diritto...* cit., pg. 288. Todos ellos citados por CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 65. También LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 72.

¹⁷³ Alguna doctrina cita como ejemplo de mejora inmaterial la cuota láctea establecida por la Unión Europea. En este sentido MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento

en el ejemplo más tradicional de extinción de una servidumbre. Es evidente que en ambos casos son resultados que inciden directamente en la productividad y rentabilidad del bien y en su valor económico; la primera por la posibilidad explícita de allegar fondos a la explotación y la segunda porque una servidumbre pasiva supone siempre una limitación al derecho pleno de uso y disfrute de la cosa y en mayor o menor medida su extinción siempre va a redundar en un beneficio para la finca. Distintos son los casos que tradicionalmente se ponían para ilustrar este tipo de mejoras como son la redención de un censo o el pago de una hipoteca que pesara sobre la finca¹⁷⁴. Estos casos realmente no son mejoras; la finca no adquiere con el pago de la hipoteca un mayor valor; simplemente deja de estar afectada al pago de una deuda lo que redundará en el momento de su venta pues ya no habrá que deducir del precio el valor de la carga que pesaba sobre ella; en todo caso lo que aumentaría sería su valor en venta, nunca su valor agrario. Estos actos mencionados no son sino pagos hechos por un tercero.

b) Mejoras materiales. Son mejoras materiales aquellas en las que la modificación incorporada a la cosa se produce en su dimensión perceptible por los sentidos¹⁷⁵. Las mejoras materiales, en cuanto a la

rústico...” cit. pg. 11: “En el caso de las denominadas cuotas lácteas, es posible admitir que se trata de una mejora útil que encaja en la definición del artículo 57.1 de la LAR de 1980, dado que conllevan un incremento considerable del valor de la finca y, en su caso, de la explotación ganadera”. En contra LETE DEL RÍO y ESPÍN ALBA, *Los arrendamientos rústicos...* cit. pg. 129: “En los Tribunales franceses se ha planteado la cuestión de si el aumento de cuota de producción se puede o no considerar como mejora y, por lo tanto si es indemnizable. La respuesta ha sido negativa, y en nuestra opinión de modo acertado, fundamentalmente porque esa actuación carece de carácter duradero y permanente”.

¹⁷⁴MANRESA Y NAVARRO J.M., *Comentarios al Código civil español*, tomo IV... cit. pg. 327 y 328: “Este es un gasto que no ofrece nota de necesidad, ni tiende a la conservación de la cosa, ni aumenta su valor porque lo mismo que valía el dominio directo y el útil separados, valdrán juntos”.

¹⁷⁵No reconoce nuestra jurisprudencia las mejoras inmateriales o al menos no aparecen en las sentencias dictadas por los Tribunales. Siempre las sentencias se refieren a mejoras materiales. Nuestro Tribunal supremo tiene reconocidas a través de sus numerosas sentencias un amplio abanico de mejoras. Así podemos citar como mejoras: La roturación de fincas (STS 11 de julio de 1986), cercado de la finca (STS de 2 de junio de 2005 y STS de 4 de febrero de 2009), nivelación del terreno, construcción de una nave agrícola (STS de 15 de febrero de 1991), plantación de arbolado (9 de septiembre de 1991 y STS de 4 de febrero de 2009) aunque la S.A.T. de Zaragoza de 2 de noviembre de 1988, no considera la plantación de árboles como mejora sino como plantío; instalación de embarcadero (STS de 2 de junio de 2005);

forma en que se incorporan al bien mejorado, se pueden clasificar en *intrínsecas* y *extrínsecas*. Las primeras son aquellas que se identifican con la cosa hasta perder su individualidad y no provocan mutaciones sensibles en el aspecto de la misma, la mejora no se concreta en un objeto diferente de la cosa mejorada¹⁷⁶ y las extrínsecas por su parte son aquellas que se destacan del fundo y son distinguibles de este; en este caso la mejora se concreta en una *nova res* que se puede identificar perfectamente como algo distinto de la cosa mejorada¹⁷⁷, aún cuando puede no ser separable de él¹⁷⁸. Para algunos autores esta distinción entre mejoras intrínsecas y extrínsecas carece de sentido puesto que la mejora se presenta como materialmente inseparable de la cosa a la cual se adhiere, en cuanto que no se trata de una *nova res* sino más bien de una recomposición de los elementos que ya formaban parte de ella y aún en el caso de que entre los bienes unidos y la cosa principal fuese en abstracto concebible la separación, la relación funcional entre ambos es tal que aparece una nueva calificación económica definida por esa función conjunta¹⁷⁹. En mi opinión pienso que sí es posible la existencia de mejoras extrínsecas que se diferencian de la cosa mejorada. Piénsese por ejemplo en una instalación de riego por goteo que, incorporada a una finca, supone una mejora que sin duda aumenta la rentabilidad o el valor de la misma, no obstante incluso después de su instalación no pierde su sustantividad y puede ser perfectamente distinguible como algo distinto de la finca mejorada.

transformación de una masía en restaurante (STS de 25 de octubre de 2005); ejecución de una tubería y construcción de una alberca (S.A.T. de Cáceres de 5 de julio de 1988); reposición de olivos, despedregado de finca (STS de 13 de septiembre de 2006), incorporación de tierra vegetal a la finca, construcción de una acequia (STS de 4 de febrero de 2009), entubamiento de una canalización (S.A.T. de Zaragoza de 5 de noviembre de 1984); transformación de finca de secano en regadío (STS de 10 de marzo de 1980 y STS de 11 de junio de 1987), mejoras en el caserío como construcción de un cuarto de baño y un comedor, ampliación de la cocina etc y arreglo del camino de acceso (STS de 28 de febrero de 2012), instalación de aire acondicionado y escalera de emergencia (STS de 28 de febrero de 1991; instalación de una línea de limpieza de la aceituna (S.A.P. de Jaén de 19 de enero de 2002); despedregado de la finca y demolición de un cortijo ruinoso que ocupaba la finca (S.A.P. de Jaén de 21 de octubre de 2003). Por el contrario no se consideran mejoras las labores preparatorias para el cultivo como el desfonde, topeo, y despedregado para preparar el barbecho (S.A.P. Ciudad Real de 18 de noviembre de 2004).

¹⁷⁶ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 44.

¹⁷⁷ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 44.

¹⁷⁸ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 72 y 75.

¹⁷⁹ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 308.

Llegados a este punto la doctrina establece la diferencia que existe entre mejora y accesión puesto que en las mejoras intrínsecas se puede producir una identificación tal que lleve a la confusión de ambos conceptos. Ya hemos tenido ocasión de estudiar la relación entre accesión y mejora y hemos concluido que son dos términos en parte coincidentes pero no idénticos, siendo uno de los criterios aludidos precisamente el hecho de que las mejoras materiales sí se concretan en una accesión¹⁸⁰ pero en las mejoras inmateriales no se produce accesión alguna¹⁸¹.

8.- Según el sector de la actividad económica en el que incide el incremento de valor.

Dentro de este criterio podremos tener tantos tipos de mejoras como actividades se puedan realizar con los bienes mejorados (industrial, cinegética, deportiva etc). No obstante nos interesa detenernos en las mejoras que repercuten en la actividad agraria que se desarrolla en la finca, es decir en las *mejoras agrarias*, toda vez que son las que han venido siendo reguladas por las distintas leyes especiales de arrendamiento y por lo tanto constituyen el objeto central de este trabajo.

Aunque al término *agrario* se le han atribuido diversas acepciones en la doctrina¹⁸², en nuestro ordenamiento es un concepto perfectamente delimitado en sede de arrendamientos rústicos que no deja lugar a dudas, al menos en cuanto a los aprovechamientos de los que pueden ser objeto las fincas rústicas en virtud de la actividad

¹⁸⁰ De hecho el artículo 358 del Código civil establece como ejemplo de accesión junto a lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, a las mejoras o reparaciones hechas en los mismos.

¹⁸¹ El otro criterio que aludíamos era que en el concepto de mejora no se contemplan las accesiones provocadas por la naturaleza toda vez que las mejoras son siempre resultado de la conducta del hombre.

¹⁸² BALLARÍN MARCIAL A., “Definición y justificación del Derecho Agroalimentario español” en *Derecho agrario y agroalimentario español y la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 33 y ss.

agraria; estos son tres: agrícola, pecuario y forestal¹⁸³. Es por ello que debemos considerar mejoras agrarias en el ámbito de los arrendamientos rústicos, aquellas que aumentan el valor de la finca en cuanto *res fructífera* dedicada a la actividad agrícola, pecuaria o forestal.

Este criterio de clasificación nos debe llevar a distinguir distintos tipos de valores en una misma finca rústica; así se podrá hablar de su valor agrario, industrial, cinegético etc. y también de su valor en venta que será aquel que la finca tenga en el mercado con independencia de la actividad que su potencial comprador pretenda realizar en ella.

9.- Según el tipo de intervención de la Administración Pública.

Según hemos tenido ocasión de comentar en anteriores apartados, la actividad mejoraticia supone una importante herramienta de intervención de los poderes públicos en la economía. Es por ello que son numerosas las formas en las que la Administración concreta esta intervención, lo que nos permite distinguir distintos tipos de mejoras según este criterio.

Así, según el tipo de intervención que la Administración Pública tiene en relación con la mejoras, estas se pueden clasificar en mejoras forzosas, fomentadas, autorizadas, impedidas y prohibidas.

a) *Mejoras forzosas*. Son aquellas mejoras impuestas por la Administración dentro de sus planes de intervención en la economía nacional. Son mejoras de carácter obligatorio que la Administración persigue dentro de su política agraria y para cuya aplicación utiliza el

¹⁸³ Así el artículo 1 de la LMEA establece: “A los efectos de esta Ley, se entiende por:

1. Actividad agraria, el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales”.

Igualmente el artículo 1 LAR/2003 afirma: “Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta”.

imperium propio de su naturaleza de Administración Pública para obligar a los particulares a llevar a cabo determinadas actuaciones. En nuestro Derecho agrario tenemos variados ejemplos de este tipo de mejoras¹⁸⁴.

b) *Las mejoras fomentadas*. Son mejoras cuya realización es favorecida por la Administración a través de incentivos o medidas de fomento como catalogaciones y estímulos económicos como subvenciones, exenciones fiscales, préstamos subvencionados etc. La doctrina ha identificado hasta tres sistemas distintos mediante los

¹⁸⁴LUNA SERRANO A. “Las mejoras...” cit. pg. 83. Este autor señala algunas disposiciones como la Ley de 3 de Diciembre de 1953 sobre fincas manifiestamente mejorables cuyo objeto era dedicar al cultivo agrícola o al aprovechamiento forestal o de pastos, los terrenos incultos, desprovistos de arbolado o cubiertos de matorrales; la ley de 20 de julio de 1955, sobre conservación y mejora de suelos agrícolas que previene además de una ordenación de los cultivos, que alguno terrenos de determinados predios se destinen a plantaciones arbóreas o arbustivas, a praderas artificiales o pastos mejorados o a su repoblación con especies forestales y que se realicen las oportunas obras de nivelación, abancalamiento o protección en aquellos terrenos dedicados al cultivo y cuyo suelo podría desmerecer total o parcialmente sin la adopción de esas medidas, o la ley de 14 de Abril de 1962 que posibilita que se declaren mejorables explotaciones ya dedicadas al cultivo. AGÜNDEZ FERNANDEZ A., *Comentarios a la Ley de arrendamientos...* cit. pg.224. Este autor cita la leyes de 20 de diciembre de 1952 y la de 8 de enero de 1954 que impusieron la obligación de construir en las fincas de aprovechamiento pecuario albergues adecuados para el ganado; la Orden del Ministerio de Agricultura de 24 de Julio de 1954 que regulaba el expediente administrativo para la calificación de finca mejorable y las condiciones en que hubiese de realizarse el plan de explotación y mejora.; también la Ley de 16 de noviembre de 1979 de fincas manifiestamente mejorables que sustituyó a la de 1953 y la Orden de 25 de marzo de 1980 que contienen los criterios objetivos para la determinación de estas fincas. Posteriormente a dichas normas podemos señalar la Ley 34/1979, de 16 de noviembre, sobre fincas manifiestamente mejorables, según la cual la Administración Publica puede obligar a los propietarios a realizar un plan de mejoras en aquellas fincas que llevan dos años sin explotarse, o aquellas que de modo manifiesto no aprovechen correctamente los medios o recursos disponibles como consecuencia de obras construidas o auxiliadas por el Estado u otros entes públicos, o aquellas en las que deban realizarse las intensificaciones de cultivos o aprovechamientos que, atendiendo al interés nacional, sean necesarias para incrementar adecuadamente el empleo, en función de las condiciones objetivas de la explotación. En la legislación autonómica encontramos el término mejora forzosa en la Ley del Parlamento de Andalucía 8/84 de 3 de julio de Reforma Agraria en la que en su artículo 15 disponía que la Administración autónoma podría acordar “*El establecimiento de planes de explotación y mejora o de planes individuales de mejora forzosa*”. Por último ya hemos citado a MARTÍNEZ HENS H. Las mejoras en el arrendamiento rústico... cit. pg. 11: “... en el contexto de la Unión Europea han ido surgiendo otros distintos supuestos como la mejora del ganado de ciertas razas, la mejora de superficies forestales o la mejora medioambiental. Algunos de estos casos parecen susceptibles de ser calificados como auténticas mejoras obligatorias tanto para el agricultor como para el ganadero comunitario”.

cuales la Administración interviene para promocionar la mejora de las explotaciones agrarias¹⁸⁵.

En la actualidad y principalmente a partir del Reglamento CE nº796/2004 de la Comisión, de 21 de Abril, la normativa europea sigue lo que algunos autores han denominado “*técnicas contractuales de administración*” según las cuales, la coactividad de las reglas para fomentar la realización de la mejoras discurre por el cauce del condicionamiento de las ayudas¹⁸⁶.

¹⁸⁵ LÓPEZ RAMÓN F., *Derecho administrativo económico. Vol II.* Coord. MARTIN-RETORTILLO S., La Ley, Madrid, 1991, pg. 381 a 383. En el primero la ayuda pública de fomento es considerada un premio o recompensa al esfuerzo realizado. La Administración se desentiende del proceso de mejora, si la explotación consigue unas determinadas características estructurales o de producción, se le otorga la ayuda como premio o recompensa. En nuestro derecho este sistema se empleó en la Ley de Explotaciones Agrarias Ejemplares y Calificadas de 1952 y posteriormente en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973. En el segundo sistema las medidas de fomento no se conciben como un horizonte a alcanzar o como una meta en sí misma sino como un medio para obtener las transformaciones deseadas; la ayuda pública se otorga para la realización de unas modificaciones concretas de la explotación; así se contribuye directamente y de forma dinámica a la modernización de las explotaciones. Aquí la administración no se desentiende del proceso de mejora sino que interviene directamente pues la ayuda se da para realizar la mejora, no por haber realizado la mejora. En nuestro derecho este es el sistema que se innovó en la Ley 49/1981 de 24 de Diciembre por la que se aprobaba el Estatuto de la Explotación familiar Agraria y de los agricultores jóvenes. En el tercer sistema la principal innovación es la concreción de los requisitos exigidos para acceder a las ayudas y la cuantía y condiciones de estas. Conceptos normalmente indeterminados se concretan minuciosamente y así se acuñan términos como el de agricultor a título principal, capacidad profesional suficiente, unidad de trabajo-hombre, renta de referencia etc. También se especifica la cuantía máxima de los distintos tipos de ayudas: subvenciones de capital, bonificación de intereses, pago de amortizaciones, primas etc. Este sistema se introdujo con el Reglamento CEE 797/1985 de mejora de la eficacia de las estructuras agrarias que se concretó en España en el Real Decreto 808/1987 de 19 de Junio y en la Orden Ministerial de 1 de Octubre de 1988 que obligaba a los agricultores a presentar un plan de mejoras de la explotación y llevar contabilidad durante 5 años, y se ha continuado en los distintos reglamentos que se han ido sucediendo en la PAC para el fomento de la mejora de las explotaciones agrícolas como el Reglamento CEE 1760/1987 relativo a las estructuras agrarias y a la adaptación de la agricultura a la nueva situación de los mercados y conservación del espacio rural; el Reglamento 1118/88 de la CEE de promoción del desarrollo agrario que prevé la financiación por el FEOGA-Orientación de un conjunto de medidas para el desarrollo económico y social de determinadas zonas desfavorecidas y en el se citan las siguientes medidas: mejora de la infraestructura rural, creación y mejora de redes de riego, concentración parcelaria y obras conexas, lucha contra la erosión, mejora de los suelos agrícolas, mejoras forestales y mejoras de las viviendas rurales y el Reglamento 2052/88 CEE que prevé la disposición de los fondos estructurales Feoga-Orientación, FEDER y FSE entre otras áreas las de acelerar la adaptación de las estructuras agrarias y fomentar el desarrollo de las zonas rurales.

¹⁸⁶ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos... cit.*, pg. 363.

c) *Las mejoras autorizadas*. Son mejoras que provienen de la iniciativa de los particulares pero que necesitan la autorización de la Administración para poder ser llevadas a cabo. Son propias de los sistemas muy intervenidos por los poderes públicos, tal y como ocurría en nuestro ordenamiento con la anterior LAR/1980. En esta norma se pueden encontrar numerosas situaciones en las que se hace necesaria la autorización de la Administración Pública a través del IRYDA¹⁸⁷, organismo autónomo adscrito al Ministerio de Agricultura, principalmente actuando como un control externo en las relaciones entre el arrendador y el arrendatario que de alguna manera garantice el ejercicio racional y no abusivo de la facultad de mejorar de cada uno de los contratantes¹⁸⁸. Esta fue en su momento una opción nueva en nuestro derecho pues hasta entonces no existía este tipo de control administrativo sino sólo el judicial.

d) *Las mejoras impedidas*. Son aquellas que el legislador trata de evitar que se produzcan, privándolas de trascendencia jurídica a efectos de valoración, indemnización o de concesión de ayudas públicas. Un ejemplo de este tipo de mejoras las tenemos en la actual PAC que solamente establece ayudas para las mejoras que promuevan los objetivos marcados por la Unión Europea¹⁸⁹. Todas las mejoras

¹⁸⁷ Está regulada la autorización de la Administración en lo que a mejoras se refiere en el artículo 58.1 en el que se exige la autorización del IRYDA para que el arrendador pueda efectuar por si solo cualquier mejora útil en la finca. En el 58.2 se exige la autorización para elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida con la mejora prevista en el 58.1. En el artículo 60 el arrendatario necesita dicha autorización para llevar a cabo mejoras útiles en caso de que el arrendador se oponga a las mismas. En el artículo 61 el arrendatario necesitará la autorización para llevar a cabo mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación etc.

¹⁸⁸ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 136.

¹⁸⁹ VATTIER FUENZALIDA C. “Los cuatro ejes del desarrollo rural” en *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 108 y 109. A partir del Consejo Europeo de Goteburgo de junio de 2001, se estableció que la PAC debía ser coherente con las grandes prioridades de la Unión y con las demás políticas comunitarias por lo que el gran objetivo general del desarrollo rural sostenible se concreta en tres objetivos específicos que son: a) aumentar la competitividad de la agricultura y la silvicultura mediante la ayuda a la reestructuración, el desarrollo y la innovación; b) mejorar el medio ambiente y el medio rural mediante ayudas a la gestión de las tierras; c) mejorar la calidad de vida en las zonas rurales y fomentar la diversificación de la actividad económica. La normativa comunitaria que ha desarrollado estos objetivos han sido el Reglamento 1698/2005

que caigan fuera de estos objetivos, podemos considerarlas como impedidas puesto que las legislaciones de los Estados miembros también van a ir en esa línea de objetivos marcada por la Unión y por lo tanto las mejoras que no persigan estos objetivos no obtendrán ayudas y beneficios de la política agraria que trata de impedir de este modo que el desarrollo agrario siga derroteros distintos de los anteriormente señalados.

e) *Las mejoras prohibidas*. Son mejoras de signo inverso a las forzosas; si en estas la Administración obliga al administrado a un *facere*, en las prohibidas la obligación consiste en un *non facere* es decir una conducta omisiva consistente en no mejorar¹⁹⁰. En la normativa estatal podemos encontrar prohibiciones al empresario agrícola en la elección de determinados cultivos por razones de defensa de la salud, como el control administrativo que se ejerce respecto al cultivo de estupefacientes; de control de calidad de la producción agrícola, como la regulación de producción de semillas y plantas de vivero, o de ordenación de las producciones como las limitaciones de determinados cultivos como el tabaco o el arroz¹⁹¹ que se hicieron hasta su liberalización en 1986¹⁹². También podemos encontrar casos de exclusión de la facultad de cultivo en la legislación de espacios naturales protegidos donde se puede excluir totalmente la práctica de cultivo en determinadas zonas. Igualmente en la normativa comunitaria podemos encontrar ejemplos de prohibición de nuevas plantaciones de determinados productos considerados como excedentarios¹⁹³. Pues bien las mejoras realizadas para la explotación de estos cultivos pueden considerarse como mejoras prohibidas.

Por último citar que en la LAR/2003 tenemos otro ejemplo de mejora prohibida cuando su artículo 20.2 prohíbe al arrendatario *hacer*

de 20 de septiembre que establece las medidas a tomar y la Decisión 2006/144/CE de 20 de febrero del Consejo de Ministros de Agricultura que establece las prioridades y actuaciones recomendables para alcanzarlas entre los años 2007 y 2013.

¹⁹⁰ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 244.

¹⁹¹ Las leyes que regularon dichas limitaciones fueron la Ley del monopolio de tabacos de 17 de marzo de 1945 y la Ley de Cotos Arroceros de 17 de marzo de 1945.

¹⁹² LÓPEZ RAMÓN F., *Derecho administrativo económico...* cit., pg. 363.

¹⁹³ LÓPEZ RAMÓN F., *Derecho Administrativo económico...* cit., pg. 363 y 364.

desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran”.

10.- Según la cuantía del gasto invertido o el grado de modificación incorporado a la cosa.

Según este criterio se pueden distinguir dos tipos de mejoras: las *ordinarias* y las *extraordinarias*. Esta terminología no había sido nunca utilizada a nivel legislativo hasta que en la LAR/2003 apareció el término *mejoras extraordinarias*. La doctrina apenas se ha pronunciado sobre esta categoría de mejoras y cuando lo ha hecho define las mejoras extraordinarias como mejoras superiores a las ordinarias tanto en importancia de la obra como en cuantía de su coste¹⁹⁴.

Pienso que es necesario hacer esta distinción entre ambos tipos de mejoras toda vez que en la LAR/2003, de la calificación de una mejora como ordinaria o como extraordinaria se van a derivar unas consecuencias muy diferentes en lo que se refiere a la facultad del arrendatario para mejorar y su derecho a la indemnización. Si la mejora es considerada extraordinaria, el arrendatario va a necesitar un acuerdo expreso con el arrendador para poder efectuar la mejora, mientras que si esta es considerada ordinaria el arrendatario tendrá libertad absoluta para llevarla a cabo y exigir posteriormente el reembolso o la indemnización.

Si bien el carácter ordinario o extraordinario de las mejoras es un concepto nuevo en nuestro ordenamiento, no lo es en el ámbito

¹⁹⁴ KARRERA EGUALDE M.M., *Ley de Arrendamientos Rústicos, comentarios doctrinales y formularios prácticos*. 2ª edic. Thomson Aranzadi. Pamplona 2006, pg. 250.

de las reparaciones en el usufructo en las que el Código distingue entre reparaciones ordinarias y extraordinarias, por lo que nos pueden resultar de utilidad los criterios legales y doctrinales que han servido para diferenciar lo ordinario de lo extraordinario en ese ámbito.

El artículo 502 Cc. define las reparaciones ordinarias como aquellas *que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación*, mientras que sobre las extraordinarias guarda silencio. Al respecto, la doctrina ha señalado la diferencia entre ambas en dos notas principales: a) que se deriven o no del uso natural de las cosas, caracterizándose las ordinarias por su normalidad y previsibilidad¹⁹⁵ y b) que guarden o no proporcionalidad respecto al rédito que producen, considerándose ordinarias aquellas que sean de escasa entidad económica, soportables por el usufructuario y que no excedan de los frutos.

Aplicando ambos criterios a las mejoras podemos advertir que su carácter ordinario o extraordinario puede venir dado por dos factores, uno cuantitativo y otro cualitativo; el primero estará relacionado con el importe de la cantidad invertida en la realización de la mejora y la segunda con el grado de modificación que la mejora incorpore a la naturaleza de la cosa.

Respecto al primer factor, el cuantitativo, para llegar a un concepto de mejora ordinaria habrá que poner en relación el importe invertido en la mejora con el resto de indicadores económicos de la

¹⁹⁵ MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código civil español*, tomo IV... cit., pg. 588: “Lo más esencial para que el gasto o la reparación se consideren ordinarios, es que los desperfectos provengan del uso normal o natural de las cosas. Así, es ordinario lo previsto, lo que la experiencia enseña que suele ocurrir en las cosas según su clase o naturaleza”. NAVARRO CASTRO M. *Comentarios al Código civil español*, coordinados por RAMS y MORENO FLORES, III, Barcelona, Bosch. 2001, pg. 799 y 800: “Las dos notas que caracterizan este tipo de reparaciones son, en consecuencia, su procedencia del uso natural de las cosas y la necesidad para su conservación”. GARCÍA CANTERO, *Comentario al Código civil, Vol I...* cit., pg. 1333: “las reparaciones ordinarias, desde un punto de vista subjetivo, se caracterizan por su previsibilidad... y normalidad”.

relación jurídica en la que la mejora se inserta¹⁹⁶. Por ejemplo en el caso de los arrendamientos rústicos habrá que poner en relación el importe invertido en la mejora con factores como la renta que percibe el arrendador, la cuantía de la indemnización que habrá que pagarle al arrendatario a la finalización del contrato, el plazo del arrendamiento e incluso el tiempo que tardará el arrendador en recuperar la cuantía de la indemnización dada la mayor rentabilidad que la finca ha adquirido con la mejora. En el caso de que la mejora no produzca un aumento de la rentabilidad sino solo del valor también ha de ser tenida en cuenta esa circunstancia. En este sentido la mejora ordinaria debe ser de escasa cuantía en relación con las magnitudes económicas del contrato de arrendamiento, y soportable para el arrendador a la hora de abonarla al arrendatario. Aquellas mejoras que no se atengan a estos parámetros serán consideradas extraordinarias.

El segundo criterio, el cualitativo, es el grado de cambio o alteración que la mejora produce en la naturaleza de la cosa. Para ello nos pueden servir los conceptos ya estudiados de modificación o transformación accidental y sustancial de la forma de la cosa mejorada. Veíamos que modificación o transformación accidental es aquella que no modifica la forma sustancial o esencial de la cosa de manera que aunque se produzca una alteración en su configuración física o jurídica no se produce cambio alguno de su identidad o naturaleza; poníamos como ejemplo la nivelación de una parcela, el cercado de una finca o su declaración como explotación prioritaria por parte de la Administración. Igualmente veíamos que transformación sustancial es la que incide y modifica la identidad y características esenciales de la cosa; en este caso citábamos como ejemplo el convertir una nave agrícola en vivienda, o la extinción de una servidumbre que gravaba la finca. Pues bien, en este sentido, serán mejoras ordinarias aquellas que producen solo una modificación accidental de la cosa mientras que las que causen una modificación sustancial de la misma tendrán la consideración de mejoras extraordinarias.

¹⁹⁶ Al igual que, según hemos visto, hace la doctrina al comparar la cuantía de la reparación con el rédito que produce.

Para que la mejora se considerara extraordinaria no sería necesario que se dieran ambos factores conjuntamente; bastaría con que se produjese uno solo de ellos.

III) EL CONCEPTO Y LAS CLASES DE MEJORAS EN LA REGULACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL.

El ideario imperante en el Derecho de nuestro Código civil es de un marcado acento individualista, propio de la ideología burguesa y la filosofía racionalista que, propugnando una decidida ruptura con el pasado, se desarrolló en Europa a finales del siglo XVIII y durante todo el siglo XIX¹⁹⁷ y, consiguientemente, es esta misma tendencia ideológica la que nos encontramos en el contrato de arrendamiento rústico y en el ámbito de las mejoras. La defensa a ultranza del propietario que ahora se propugnaba, iba en claro perjuicio del arrendatario y, aunque en España al parecer fue más atemperada que en el resto de Europa¹⁹⁸, influyó decididamente en el instituto de las

¹⁹⁷ La seguridad jurídica que el racionalismo imperante propugnaba no hacía buen maridaje con el sistema de fuentes del Derecho existente en España durante el siglo XVIII que era tremendamente disperso, confuso y complejo. Al respecto BARÓ PAZOS J., *La codificación del Derecho civil en España (1808-1889)*, Universidad de Cantabria, Santander 1993, pg. 49 y 50, señala que en el largo periodo de tránsito hacia la consecución de la unidad formal, en nuestro país estuvieron vigentes muy distintos cuerpos de ley que abarcaban desde el siglo VIII hasta el XIX no sistematizados, de distinta naturaleza y vigencia según los territorios que configuraban un derecho diverso y desigual. Esta auténtica amalgama de normas de diversas procedencias y caracteres junto con la lentitud y la deficiente organización de los Tribunales de Justicia de la época, no eran bien vistos por las nuevas corrientes de pensamiento que propugnaban una ruptura con el pasado.

¹⁹⁸ El Derecho vigente en el momento de la Codificación es un Derecho de amplia influencia romanista sobre todo justiniana y en principio la Codificación se presenta dogmáticamente como una ruptura con el pasado y por lo tanto con la tradición del derecho romano. No obstante en la redacción de los distintos códigos europeos y sobre todo en España, la ruptura no fue tan profunda como se propugnaba desde los ámbitos políticos y filosóficos. DE LOS MOZOS J.L. “La formación del concepto de propiedad que acoge el Código civil”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 68, nº 609, 1992, pg. 581, hace una interesante defensa del peso de la tradición en la configuración del derecho de propiedad en el Código civil español identificándolo con la idea de propiedad que ya se tenía en Las Partidas. Con anterioridad a nuestro Código, en el *Code civil* francés se había producido una singular combinación entre las fuentes romanas justinianas y el derecho consuetudinario francés e igualmente en Alemania

mejoras. Tan es así, que el Código, rompiendo con una tradición normativa iniciada en época justiniana¹⁹⁹, suprimió el derecho del arrendatario a ser reembolsado por la mejora realizada. Justificaba el ilustre comentarista García Goyena este giro en el hecho de que el “*Derecho romano y patrio abrían una ancha puerta a pleitos y a la mala fe de los arrendatarios*”²⁰⁰. En esta línea, teniendo como antecedente el artículo 1507²⁰¹ del Proyecto de Código civil de 1851²⁰², en el texto aprobado finalmente en 1889 se dedicó un único artículo, el 1573, a regular las mejoras y se incluyó en las normas generales para los arrendamientos, no en las dedicadas a los arrendamientos rústicos²⁰³, haciendo una remisión a las soluciones dadas en el

donde se renunció efectivamente al derecho medieval pero para volver decididamente a las fuentes justinianas en un proceso inspirado por los juristas precisamente denominados “pandectistas” por su vuelta al Digesto o Pandectas de Justiniano. Similar situación se produjo en España donde aparece claramente reflejado el Derecho romano pero en él se produce una mezcla de elementos clásicos y justinianos, lo que se adecua perfectamente a la ideología imperante de la burguesía en su concepción individualista de la sociedad y el derecho.

¹⁹⁹ En el ámbito de las mejoras sí se rompió frontalmente con la tradición heredada. Así nos lo hace ver VATTIER FUENZALIDA C., “Las mejoras agrarias en la evolución legislativa de arrendamientos rústicos de España...”, cit., pg. 1103: “Por su parte la Codificación... se aparta de la tradición favorable a la actividad mejoratoria protegida, coincidiendo, como es lógico, con la llamada por la doctrina posterior línea «ultra liberalista»... con lo que, sin excluirse la legitimación de la actividad encaminada a realizar mejoras por el respectivo titular del goce en la finca rústica, dicho ordenamiento elimina la indemnizabilidad, asimilando su situación con la del poseedor de mala fe, en contradicción con los precedentes romanistas”.

²⁰⁰ GARCÍA GOYENA F., *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español...* cit., pg. 792.

²⁰¹ Artículo 1507: “El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario en el artículo 447”.

²⁰² LASSO GAITE J.F., *Crónica de la Codificación española. Codificación civil, Vol. II*. Ed. Ministerio de Justicia, Madrid 1970, pg. 448 y ss. Lo previsto en este artículo 1507 del Proyecto de 1851 tuvo su antecedente en el Decreto de 8 de junio de 1813. Este Decreto, que estuvo vigente hasta la promulgación del Código, fue reflejo del triunfo de las tesis liberalistas de Jovellanos que marcaron una tendencia que influiría decisivamente en la posterior codificación del siguiente siglo frente a las más protectoras y sociales de Ministros como Aranda, Campomanes y Olavide. En este Decreto se estableció la liberalización absoluta de los arrendamientos, se declaraba el término de todos los arrendamientos rústicos por tiempo determinado sin necesidad de desahucio, justificándose esta medida en la norma con las siguientes afirmaciones: “... queriendo las Cortes extraordinarias proteger el derecho de propiedad y que con la reparación de agravios que ha sufrido, logren al mismo tiempo mayor fomento la agricultura y ganadería por medio de una justa libertad en sus especulaciones y por la derogación de algunas prácticas introducidas en prejuicio suyo...”.

²⁰³ DE CASTRO F., “El Derecho agrario de España. Notas para su estudio”, *Anuario de Derecho civil*, Tomo VII, 1954, pg. 377 y ss. En el Código civil no aparece la agricultura como una materia especial. No se habla en él de agricultor, ni de finca rústica sino de propietarios y cosas en general. En este sentido BALLARÍN MARCIAL A., *Derecho agrario. La*

usufructo, donde también en un solo artículo, el 487 Cc., se establecía que el usufructuario podrá hacer las mejoras útiles o de recreo que tuviere por convenientes sin que se altere la forma o substancia de la cosa mejorada pero sin que tenga derecho a indemnización alguna, sin perjuicio de reconocerle el *ius tollendi* siempre que no se produzca detrimento en los bienes. Dicha identificación se justificaba argumentando que el derecho del arrendatario es menos fuerte y pleno que el derecho del usufructuario y no se le puede otorgar una mejor condición. Como se puede comprobar, al arrendatario se le otorga la posición del poseedor de mala fe y ello se justifica nuevamente diciendo que ambos, usufructuario y arrendatario saben que gastan en cosa ajena. Esta regulación, que rompía con el derecho anterior, fue acogida positivamente por los primeros comentaristas del Código²⁰⁴

Constitución de 1978 y la agricultura, 2ª edic. Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid 1978, pg. 83, expresa que, reflejo de la línea racionalista de los codificadores de crear un derecho general aplicable a todos los ciudadanos y del triunfo de la concepción burguesa, fundamentalmente urbana, de las relaciones económicas, es el hecho de que en el Código civil no aparezca la agricultura como una materia especial. Todo el problema de la organización de la agricultura se resolvió en el seno del Derecho civil, no se incluyó especialidad alguna puesto que la visión del individuo por las corrientes filosóficas era de un *homo novus* desligado de su vertiente profesional o corporativa, liberado de vasallajes y feudos. Una de las escasas excepciones en las que se trata de manera especial a la agricultura la encontramos en la regulación de los arrendamientos rústicos, aunque el escaso número de artículos dedicados a la regulación de la figura, solo cuatro, y el tenor de los mismos, reflejan claramente los presupuestos ideológicos en los que se basó nuestro Código civil, observando una línea marcadamente individualista con una falta absoluta de sentido social. En el Código civil solo quedó la regulación de tres cuestiones relativas a los arrendamientos rústicos: 1) La posible rebaja de la renta por casos fortuitos. 2) La duración del contrato y 3) Las relaciones entre el arrendatario saliente y el entrante. Según GÓMEZ LAPLAZA M.C., “Los arrendamientos rústicos en el Código civil: Aproximación a los artículos 1575 y 1576” en *Centenario del Código Civil. Tomo I*, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid 1990, pg. 905, 906 y 907, se puede comprobar, no solo ya la parquedad de la regulación en solo cuatro artículos, sino que el contenido de los mismos justifica la pretendida especificidad que se le quiso dar al arrendamiento rústico. En su aspecto formal el Código no quiso prescindir de la tradicional división que ya desde el Derecho romano se hacía del arrendamiento de cosas en rústicos y urbanos; no obstante esta división no caló en el ámbito material y en realidad la regulación de los arrendamientos rústicos en el Código no tiene una técnica jurídica autónoma dejándose fuera de esa regulación temas que sí son verdaderamente específicos de la materia rústica como la productividad de la explotación, la consideración de la persona del arrendatario y sus cualidades como agricultor y ni siquiera recogió algo tan específico como la obligación de cultivar, sustituyéndola por la obligación genérica del artículo 1555.2 de usar la cosa como un diligente padre de familia.

²⁰⁴ MANRESA Y NAVARRO J.M., *Comentarios al Código civil español. Tomo X*, vol. II, Instituto Editorial Reus, Madrid 1969, pg. 286: “Nada más justo que someter al arrendatario al mismo precepto, que es lo que hace el artículo 1573 al decir que el arrendatario tendrá,

que veían en el arrendamiento y en el usufructo un derecho ejercido sobre cosa ajena en una relación jurídica de carácter temporal en la que no se podrá alegar en su día sobre las mejoras el mismo derecho que tendrían si hubiesen sido hechas en cosa considerada propia²⁰⁵.

Pero con independencia de los efectos que en el Código se le den a las mejoras, cuestión esta que analizaremos más detenidamente en el siguiente capítulo, lo que aquí nos interesa es determinar qué concepto y qué tipos de mejora son los que aparecen en el Código civil.

1.- Mejoras y gastos en la liquidación del estado posesorio

El concepto jurídico que contempla el Código sobre las mejoras se puede extraer principalmente de la regulación que en sede posesoria hace, junto con los frutos y los gastos, de la liquidación del estado posesorio en los artículos 451 a 458Cc., pues en otros institutos como el arrendamiento, el usufructo, la sustitución fideicomisaria, el legado, la hipoteca, o el cobro de lo indebido, lo que se regula son los efectos de las mejoras y no el concepto de las mismas.

Respecto a la regulación que hace el Código del concepto de mejora en los referidos artículos 451 a 458 Cc, ha señalado alguna doctrina que no se hace diferenciación alguna entre gasto y mejora utilizando ambos términos indistintamente como si tuvieran el mismo significado²⁰⁶. En mi opinión creo que no comete el Código tal error,

respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se le concede al usufructuario”. También nos sirve la opinión de GARCÍA GOYENA F., *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español... cit.*, dada la similitud existente entre el artículo 1507 del Proyecto de 1851 y el artículo 1573 del Código de 1889; nos dice este autor: “El derecho del arrendatario es menos fuerte y pleno que el del usufructuario, no era, pues, posible hacerle de mejor condición que al segundo; los dos saben que gastan en cosa ajena”.

²⁰⁵ TORRES GARCÍA T.F., “El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003...” cit. pg. 841 y 842.

²⁰⁶ DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*, Mc Graw Hill, 1997, pg. 5: “ Como ocurre con el gasto, ni el Código , ni la jurisprudencia, han establecido un concepto de mejora que la diferenciara de aquél; más bien, incluso, se han utilizado ambos términos para referirse a los distintos supuestos contenidos en los artículos 453 y ss. RAMS ALBESA J., *Comentarios al Código civil, Bosch*, Barcelona 2001, pg. 610: “En

al menos en los artículos de referencia; al contrario, pienso que hace una clara diferenciación entre gasto y mejora considerándolos como dos conceptos distintos que se producen en dos momentos diferentes en el tiempo y refiriéndose al gasto como un acto previo que se concreta en el desembolso de una cantidad de numerario²⁰⁷ y a la mejora como un resultado causado por dicho gasto.

Detengámonos en primer lugar en los artículos 453 y 454 Cc.²⁰⁸. En ellos se regula el derecho al reembolso del poseedor; se está concretando lo que se devuelve al poseedor vencido en la posesión que efectuó una serie de gastos en la cosa y para ello el Código distingue según que el tipo de gasto haya sido necesario, útil o voluptuario, dándole a cada uno una solución específica. Como podemos comprobar en los tres casos está utilizando el término “gastos”, haciendo clara referencia a que lo que se devuelve al poseedor es el importe de lo que este invirtió en la cosa. En estos dos artículos no se está confundiendo gastos con mejoras, se utiliza correctamente el término gasto puesto que el Código está diciendo que lo que se reembolsa es el importe que se gastó. Si hubiera utilizado el término mejora estaría cometiendo un error puesto que la mejora no se devuelve (a no ser que estemos en el caso del *ius tollendi*); en todo caso se puede devolver el valor dinerario de esa mejora, y esa posibilidad es precisamente la que se prevé en el inciso final del artículo 453 cuando dice que el que hubiese vencido en la posesión puede optar por pagarle al poseedor “*el aumento de valor que por ellos*

torno a la idea que representan los sustantivos: gastos, impensas, y mejoras y su empleo para la construcción doctrinal y normativa de los correspondientes preceptos se manifiesta una clara tendencia a la indeterminación sobre la solución a adoptar que se acrecienta hasta la confusión cuando entran en juego los adjetivos: útil, necesario, de puro lujo...”.

²⁰⁷ No se prevé en el Código la posibilidad de que el gasto sea la inversión de trabajo o de capital que no sea dinero.

²⁰⁸ Artículo 453: Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan.

Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos, o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.

Artículo 454: Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe; pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufrió deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de los gastados.

(los gastos) haya adquirido la cosa”, que es el resultado de haber hecho el gasto, es decir el valor de la mejora. Es decir se da la opción de que se reembolse o bien el importe del gasto o el valor de la mejora. Con esta expresión se están diferenciando, de nuevo correctamente, ambos conceptos; se está diciendo que los gastos pueden producir un resultado que consiste en un aumento de valor en la cosa, es decir la mejora y que el nuevo poseedor puede optar entre pagar “el importe de los gastos” o “el aumento de valor” que por ellos adquirió la cosa es decir, el valor de la mejora.

En el artículo 454 Cc., cuando se regula la solución prevista para los gastos voluptuarios, de nuevo se diferencia nítidamente entre gastos y mejoras cuando se dice que al poseedor no se le abonan “los gastos de puro lujo o mero recreo” (es decir, no se le abonan las cantidades que gastó), pero que este puede “llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal” es decir el resultado de ese gasto, que es el adorno, la mejora en sí (*ius tollendi*), a no ser que el nuevo poseedor prefiera abonar “el importe de lo gastado”. Como se puede comprobar de nuevo en este artículo se delimita escrupulosamente el importe del gasto y la mejora en sí: al poseedor vencido no se le abona el importe de lo que gastó (gasto) pero este se puede llevar el resultado en que se ha concretado dicho gasto, “los adornos con que se hubiese embellecido la cosa” (mejora) a no ser que el nuevo poseedor se quiera quedar con la mejoras y le pague “el importe de lo gastado” (gasto).

De nuevo podemos comprobar esta misma situación en el artículo 455 Cc²⁰⁹. En él la expresión “*Los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo no se abonarán...*” es muy elocuente. Nos está diciendo que el gasto se hace y produce un resultado, la mejora; los está considerando como dos conceptos y momentos distintos. Si se estuvieran confundiendo los términos, como afirma parte de la

²⁰⁹ Artículo 455: El poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir, y solo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa. Los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo no se abonarán al poseedor de mala fe; pero podrá éste llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión.

doctrina, probablemente el Código hubiera dicho “*Las mejoras de lujo y recreo no se abonarán...*” tal y como se ocurre en otras normas que más adelante analizaremos²¹⁰. La siguiente expresión utilizada en el referido artículo continúa en la misma línea diferenciadora: “*pero podrá llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido*”; es decir, los gastos se invierten en unos objetos en los que se concretan las mejoras. Finaliza el artículo de nuevo separando con claridad los conceptos de mejora y gasto cuando le da al nuevo poseedor la opción de quedarse con los objetos (“ellos”), es decir la mejora, abonando el “*valor que tengan en el momento de entrar en la posesión*”, es decir abonando el valor de la mejora en ese momento. Una última consideración que nos permite reafirmarnos en la postura aquí mantenida es que en el anterior artículo 454 Cc. se le permitía al nuevo poseedor quedarse con la mejora voluptuaria abonando “*el importe de lo gastado*” es decir, abonando el gasto, y en este artículo 455 se le permite la misma opción pero ha de abonar el “*valor que tengan*” (los objetos), es decir el valor de la mejora.

En el artículo 456 Cc.²¹¹ ya no aparece el término gasto, sino que se utiliza el término mejora, veamos por qué. En este artículo, con independencia de que, en nuestra opinión, el supuesto de hecho que aparece no es una mejora sino una accesión, se está contemplando ya el resultado que ha provocado un hecho anterior, en este caso proveniente de la naturaleza. Es evidente que ahora sí es correcto utilizar el término mejora puesto que estamos ante un resultado aunque, reitero, personalmente pienso que los resultados provenientes de la naturaleza no pueden considerarse mejoras sino accesiones, como ya he expresado con anterioridad.

El último artículo que, en sede de liquidación del estado posesorio, utiliza el término mejora es el 458²¹². En este se usa de nuevo correctamente el término mejora puesto que se está refiriendo a un resultado que existió y fue mejora en su momento pero que al

²¹⁰ Así por ejemplo el artículo 62.2 de la LAR/1980 dice: “Si el arrendatario exige que se le abonen las mejoras...”.

²¹¹ Artículo 456: Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya venci6 en la posesi6n.

²¹² Artículo 458: El que obtenga la posesi6n no est6 obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa.

momento de entregar la cosa a su nuevo poseedor ha dejado de existir. Consecuentemente no se puede utilizar aquí el término gasto y es así que el Código, acertadamente, no lo utiliza. Sí es cierto que la expresión “abonar las mejoras” no es del todo correcta pues lo que se abona es el valor de la mejora pero de la dicción del artículo se deduce perfectamente que se está refiriendo al abono del valor. Si el Código hubiere optado por que se pagara el valor del gasto realizado en vez del valor de la mejora, la expresión correcta hubiera sido “abonar los gastos hechos en mejoras que hayan dejado de existir”.

2.- Las mejoras y gastos en otras instituciones del Código.

En el resto del Código se mantiene la línea señalada anteriormente y se sigue diferenciando por lo general, con las excepciones que detallaremos más adelante, entre gasto y mejora. Un primer ejemplo de ello lo podemos ver cuando en la regulación de la sustitución fideicomisaria el artículo 783 Cc.²¹³ dice: “*El fiduciario estará obligado a entregar la herencia al fideicomisario, sin otras deducciones que las que correspondan por gastos legítimos, créditos y mejoras...*”. La alusión por separado como dos conceptos distintos es clara y determinante.

Igualmente en la regulación del cobro de lo indebido el artículo 1898 hace mención del “*abono de mejoras y gastos hechos por el que*

²¹³ ALBALADEJO GARCÍA M., *Comentario del Código civil*, I. Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, pg. 1932: “Las mejoras útiles debe ser indemnizadas al fiduciario, a tenor del art. 453.2, que se refiere al abono de ellas al poseedor de buena fe, lo que sin duda es, según ya se ha dicho, quien, como el fiduciario, es dueño de los bienes cuando hace la mejora”. O’CALLAGHAN, *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, 4ª edic. La Ley, Madrid, 2004, pg. 789: “... el fiduciario estará obligado a entregar la herencia al fideicomisario... sin otras deducciones que la correspondan por gastos legítimos, créditos y mejoras... (se le debe considerar respecto a las mismas y a los frutos pendientes como un poseedor de buena fe).”

indebidamente recibió la cosa...”. Como se puede comprobar también aquí se diferencia entre ambos conceptos; una cosa son las mejoras y otra los gastos.

En el resto de ocasiones en las que se utiliza el término mejora no aparece mencionado junto al de gasto pero se hace un uso correcto del mismo, otorgándole el sentido del resultado obtenido con el gasto; así en la accesión (art. 358 Cc.) aparece como un resultado que pertenece al dueño del predio en que se realiza; por su parte, en el usufructo se habla de la posibilidad que tiene el usufructuario de *“retirar dichas mejoras”* (art. 487 Cc.), como estado o resultado que son; en el artículo 882 Cc. donde se establece que el legatario debe correr con el riesgo de la pérdida o deterioro de la cosa y correlativamente puede aprovecharse de su *“aumento o mejora”*; es decir se aprovecha del resultado que comporta dicho aumento. El artículo 1122.5 Cc. por su parte determina para las obligaciones sometidas a condición suspensiva que *“Si la cosa mejora por su naturaleza o por el tiempo, las mejoras ceden en favor del acreedor...”*; es decir, el acreedor se beneficia del incremento de valor, del resultado de la mejora; e igual ocurre en el 1122.6 Cc. donde se equipara al deudor que ha mejorado con el usufructuario. Por su parte el artículo 1359 Cc. cuando habla en sede de sociedad de gananciales de *“Las edificaciones, plantaciones y otras mejoras que se realicen en los bienes gananciales y en los privativos”* también nos está dando cuenta de la consideración de la mejora como un resultado (edificación, plantación) incorporado a un bien. En el artículo 1656 Cc también aparece claro el concepto de resultado cuando dice que *“el cesionario no tendrá derecho a las mejoras que existan en la finca...”*. Finalmente en el 1877 Cc., al establecer el Código que *“La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras...”*, se está refiriendo de nuevo a la mejora como un resultado pues la hipoteca se extiende a la nueva realidad o estado de la cosa que supone la mejora.

En determinados artículos del Código (1652²¹⁴, 1656²¹⁵ y 1898 Cc²¹⁶) aparece el concepto de “abonar la mejora”, al igual que vimos que hacía el artículo 458 en sede posesoria donde se dice que el que obtenga la posesión “*no está obligado a abonar las mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa*”. Es evidente que lo que se puede abonar es el valor que tiene la mejora, o bien el gasto que se hizo para mejorar, como bien se encargaba de distinguir el artículo 453 Cc., por lo que entiendo que en este caso, con la utilización de esa expresión lo que el Código está intentando transmitir es que no hay que abonar el gasto que se invirtió en la mejora sino el valor que esta tiene en ese momento determinado puesto que en sede posesoria vimos como, en efecto, el Código distinguía perfectamente en el referido artículo 453 Cc. entre abonar “*el importe de los gastos*” y abonar “*el aumento de valor*” que por ellos adquirió la cosa y posteriormente el artículo 454 Cc. optaba por que el poseedor vencedor pudiera quedarse con la mejora de lujo o recreo abonando el “*importe de lo gastado*” cuando hubiera habido buena fe y pagando “*el valor que tengan*” los bienes cuando haya habido mala fe (art 455 Cc.). Por lo tanto si el Código diferencia claramente ambas posibilidades, por una parte el abono de lo que se gastó y por otras el abono del valor de las mejoras “*en el momento de entrar en la posesión*” y si tenemos en cuenta que el concepto de mejora que tiene el Código es el de aumento de valor, según veremos más adelante, es claro que cuando el artículo 1652 Cc. habla de *abonar las mejoras* se está refiriendo a abonar ese aumento de valor en que consiste la mejora y no el gasto que se realizó con anterioridad. No hay por lo tanto confusión entre gastos y mejoras sino una opción por que se pague el aumento del valor, es decir la mejora y no lo que se invirtió para mejorar, es decir el gasto. Es cierto que una expresión más adecuada hubiera sido “abonar el valor de las mejoras”, pero el haber utilizado la expresión “*abonar las mejoras*” no implica confusión con los gastos según hemos podido explicar.

3.- Las características de la actividad para mejorar en el Código Civil.

²¹⁴ Artículo 1652: “...abonar la mejoras que hayan aumentado el valor de la finca”.

²¹⁵ Artículo 1656: “En este caso se abonarán dichas mejoras...”

²¹⁶ Artículo 1898: “En cuanto al abono de mejoras ...”

No contiene el Código una definición de mejora. Como hemos visto, maneja un concepto determinado de mejora, distinguiéndolo del concepto de gastos, pero no se ocupa de delimitarlo explícitamente en una definición. Es por ello que, para llegar a delimitar el concepto de actividad para mejorar y de mejora que utiliza el Código civil, los vamos a analizar a la luz de las características que en apartados anteriores hemos atribuido a dichos conceptos.

En lo que se refiere a la actividad para mejorar decíamos que una primera característica de la misma era el estar constituida por un conjunto de actos jurídicos y por lo tanto actos humanos que suponen una modificación de la realidad jurídica causados por la voluntad consciente y libre de una persona. Por el contrario el Código, en su artículo 456 Cc. admite la posibilidad de que existan mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo. Ya expusimos en su momento la controversia existente en la doctrina al respecto y nuestra postura favorable considerar tales mejoras como supuestos de accesión, lo que damos por reproducido para evitar repeticiones innecesarias.

Una segunda característica que le atribuíamos al acto o actividad para mejorar era que esta podía ser libre u obligatoria. En el Código no aparece la posibilidad de la existencia de mejoras obligatorias. Fiel a su impronta liberal, no contempla ningún atisbo de situación en la que la Administración pueda obligar a los particulares a poner en marcha la actividad mejoraticia, pero tampoco contempla la obligatoriedad nacida del pacto o de una resolución judicial o administrativa. Ello no empece a que el Código permita que se puedan dar esas situaciones de obligatoriedad fruto de la autonomía de la voluntad o provenientes de la autoridad judicial o administrativa puesto que no existe ninguna norma imperativa que prohíba su existencia.

La tercera característica de la que hablábamos era relativa a que la actividad para mejorar era siempre realizada en interés propio. En el Código también se deslinda la actividad para mejorar de los actos que dan lugar al nacimiento de un cuasi-contrato de gestión de negocios

ajenos y que está regulado específicamente en los artículos 1888 Cc. y siguientes sin que se produzca ningún tipo de relación entre ambas figuras.

Señalábamos en cuarto lugar como cualidad de la actividad para mejorar el hecho de que esta podía consistir en una erogación de dinero, de trabajo o de ambos a la vez. Pues bien, en lo que respecta al Código, solo tras la reforma introducida por la Ley 11/81 de 13 de mayo que modificó el régimen económico del matrimonio, se contempla expresamente la posibilidad de que el gasto pueda consistir, no solo en el desembolso de numerario, sino también en la inversión del trabajo personal del mejorante. Hasta ese momento no aparecía en el Código este concepto amplio de gasto, sino solo referido a la salida dineraria del patrimonio de quien mejora; pero tras la referida reforma, el artículo 1359 Cc. establece expresamente la posibilidad de que la mejora pueda deberse a *“la actividad de cualquiera de los cónyuges”*.

En el Código no aparece el término *inversión*; el de *expensa*, aparece en el artículo 1747 Cc²¹⁷ en la regulación del comodato y en el 1871 Cc en la prenda; el de *impensa*, que tanta tradición tenía en nuestro Derecho, solo aparece en el artículo 1063 Cc en sede de partición de la herencia; finalmente decir que el término *gasto* es el más utilizado de todos.

Por último veíamos como característica de la actividad para mejorar el que esta se hacía con la finalidad de que se produzca un aumento del valor de la cosa. Al respecto hay que decir que sí es plenamente constatable en el articulado que el Código civil dedica a la mejora, su identificación con el aumento de valor de la cosa así como la radical separación que se hace entre el primer momento de la erogación de dinero o de trabajo, es decir el gasto, y el segundo momento de aumento del valor, es decir la mejora. Tal y como hemos tenido ocasión de comprobar, la diferenciación en el Código entre

²¹⁷ Artículo 1747: El comodatario no puede retener la cosa prestada a pretexto de lo que el comodante le deba, aunque sea por razón de expensas.

gasto y mejora es tajante y no se produce confusión conceptual alguna como sí ocurre en otros textos legales y en parte de la doctrina.

4.- Las características de la mejora en el Código Civil.

Una vez visto el concepto que existe en el Código del acto para mejorar, centrémonos en el concepto de mejora que se contiene en dicho texto legal. Respecto del concepto de mejora, concluíamos que eran tres sus características principales: que se trata de un resultado, que es un resultado estable y que produce un aumento del valor de la cosa. Comprobemos qué dice el Código al respecto.

En cuanto a la consideración de la mejora como un resultado, podemos afirmar que, en efecto, el Código le atribuye dicha característica. El hecho de la separación con respecto a los gastos que hemos señalado es el primer indicio de ello; el gasto aparece como un acto inicial y la mejora es el resultado final consecuencia de ese acto; pero además de la literalidad de algunos artículos se puede llegar a esa misma conclusión. Por ejemplo en el artículo 453 Cc. cuando le otorga al poseedor vencedor la posibilidad de elegir entre pagarle al anterior poseedor lo que este gastó o pagarle *“el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa”*. Es decir la cosa adquiere un nuevo valor, un resultado, a causa de los gastos invertidos en la misma. También se puede advertir esta consideración como resultado en los artículos 454, 455 y 487 Cc. cuando aparece la posibilidad de que el poseedor vencido retire la mejora siempre que la cosa principal no sufra deterioro, lo que evidencia que la mejora es considerada como el resultado de una actividad anterior que puede retirarse de la cosa principal. También la expresión que utiliza el artículo 455 referente a *“los gastos hechos en mejoras”* denota esta consideración como resultado que atribuimos a la mejora. También se llega a esta conclusión en el artículo 358 Cc²¹⁸ cuando se utiliza la expresión *“las mejoras... hechas en ellos”*.

²¹⁸ Artículo 358: Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.

Respeto al problema que estudiábamos sobre la forma en que la mejora se incorpora a la cosa principal distinguiendo entre mejoras intrínsecas y extrínsecas y materiales e inmateriales, nada se puede deducir del tratamiento generalista que hace el Código; no obstante sí se pronuncia sobre otra de las cuestiones que tratábamos referida a la separabilidad de la mejora, mostrándose en este caso favorable a la posibilidad de que la mejora se pueda separar de la cosa principal tal y como acabamos de ver en los artículos 454 y 455 Cc..

Una última cuestión que tratábamos respecto a la mejora en cuanto resultado era su consideración como una accesión de la cosa principal. Frente a la consideración negativa que al respecto manteníamos, ya hemos tenido ocasión de comprobar que el Código sí equipara ambos conceptos admitiendo las mejoras provenientes de la naturaleza en los artículos 456 y 1122.5 Cc. e incluyendo a las mejoras hechas en predios ajenos en el concepto de accesión en el referido artículo 358 Cc.

En lo que se refiere al requisito de la estabilidad son varias las cuestiones sobre las que se pronuncia el Código. En primer lugar este se decanta por exigir que el requisito de la estabilidad se debe predicar del aumento de valor, no de la modificación en que consiste la mejora; es decir en el momento en que la cosa llega a poder del nuevo poseedor, no es suficiente con que subsista la modificación que produce la mejora, es decir la obra, sino que debe subsistir el aumento de valor que dicha obra comporta. Es el artículo 456 Cc. el que lo establece cuando dice: *“El que obtenga la posesión de la cosa no está obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa”*. Aunque el artículo se refiere expresamente a cuando haya dejado de existir la mejora, es evidente que se puede aplicar al caso de que haya dejado de existir el aumento del valor de la cosa pues, como veremos seguidamente el Código identifica mejora con incremento de valor de la cosa mejorada.

Respecto al momento hasta el que debe prolongarse la permanencia de la mejora, se puede deducir claramente que el Código

la establece en el instante en que se produce la entrega al nuevo poseedor. El artículo anteriormente citado se refiere en esta línea al momento de “*adquirir la cosa*”, el artículo 455 Cc. alude “*al momento de entrar en la posesión*” y el 783 Cc. permite al fiduciario deducir las mejoras en el momento de “*entregar la herencia al fideicomisario*”. Como se puede comprobar es cuando la cosa pasa a poder del nuevo poseedor o propietario cuando debe existir el incremento de valor necesario para considerar que existe una mejora jurídicamente relevante. Sobre la segunda cuestión que aparece concatenada a la anterior cual es determinar hasta cuando se debe prolongar dicha permanencia, el Código no se pronuncia al respecto.

La última cualidad que advertíamos en el concepto de mejora era que este produce un aumento del valor y de la rentabilidad de la cosa. Advertíamos que en una teoría general de las mejoras el aumento que necesariamente puede producir la mejora es el de la utilidad que redundará necesariamente en un incremento de su valor. Si bien cuando se trate de un bien fructífero el aumento de dicha utilidad se concretará en un aumento de la rentabilidad lo que podrá traducirse en un aumento del valor o constituirá por si mismo un criterio para considerar producida la mejora, por lo que tanto el aumento del valor como el de la rentabilidad podrán ser factores que determinen la existencia de una mejora agraria. En el contexto del Código civil sólo se contempla la primera posibilidad, el aumento de valor. Así lo hace en el artículo 453 cuando da a elegir al nuevo poseedor la posibilidad de reembolsarle al mejorante el importe de los gastos que tuvo o “*el aumento de valor que por ellos ha adquirido la cosa*” e igualmente se produce en el artículo 1359 Cc. cuando dice que la “*sociedad será acreedora del aumento de valor que los bienes tengan como consecuencia de la mejora*”. No contempla pues el Código la posibilidad de un aumento de la rentabilidad de la cosa y ello es comprensible puesto que este está pensando en bienes de cualquier naturaleza no exclusivamente en bienes fructíferos como sí hacen las leyes especiales de arrendamientos. De esta forma se menciona exclusivamente el criterio del aumento de valor que actúa como cajón de sastre para

considerar producida la mejora en cualquier tipo de bien, esté destinado a producir frutos o no.

5.- Los tipos de mejoras en el Código civil.

Respecto a los tipos de mejoras que contempla el Código podemos comprobar que son tres los contemplados y así habla de mejoras útiles (arts. 1573 y 487 Cc.), mejoras voluntarias (art. 1573 Cc.) y mejoras de lujo y recreo (arts.487, 454 y 455 Cc.).

En primer lugar vamos a aclarar a qué se está refiriendo el Código con el término de mejoras *voluntarias*. Ya advertimos que en nuestro Derecho tradicionalmente²¹⁹ se ha usado el término voluntarias para referirse a las mejoras voluptuarias o de mero lujo y recreo. También hemos aludido a cómo el uso de esa denominación se inició en Las Partidas donde se utilizó el término “voluntarias” a las que calificó como “deleitosas” en clara referencia a las voluptuarias o de mero lujo o recreo; García Goyena señaló este uso como un error motivado por la confusión de las palabras “voluptas” y “voluntas”. Sin embargo el supuesto “error” se volvió a repetir en el artículo 1573 Cc., y posteriormente en el artículo 18 del RDL/1929 y, según algunos autores, también el artículo 21 LAR/2003 le ha otorgado ese significado, pues opinan que cuando ese artículo utiliza el término voluntaria se está refiriendo a las voluptuarias o de mero lujo y recreo. En todas estas normas el uso del término voluntarias se ha reservado para aquellas que contribuyen al embellecimiento o adorno de la finca y la comodidad, capricho o recreo del que la disfruta por lo que la referencia que se hace en el Código a las voluntarias en el artículo 1573 Cc. debe entenderse como sinónimo de las de “puro lujo y mero recreo” aludidas en los artículos 487, 454 y 455 Cc²²⁰. Es por ello que

²²⁰ Si bien hay autores que identifican, erróneamente en mi opinión, estas mejoras “voluntarias” citadas por el Código con aquellas realizadas sin imposición legal o administrativa. Así O’CALLAGHAM, *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, ... cit., pg. 1610: “El derecho sobre las mejoras útiles (y voluntarias, dice el texto legal refiriéndose al Código civil, pero es una redundancia ya que evidentemente las mejoras son voluntarias, no las hay que se impongan legalmente)...”; igualmente BADENAS CARPIO J.M., *Comentarios al Código*

debemos concluir que el Código contempla dos tipos de mejoras: las útiles y las voluptuarias o de mero lujo o recreo. Es evidente que el Código no reconoce las mejoras necesarias sino que admite exclusivamente la existencia de los gastos necesarios refiriéndose a ellos en los artículos 453, 455 Cc. y, con buen criterio, en ningún momento atribuye a las mejoras el calificativo de la necesidad.

Para el Código civil la mejora útil es aquella que incrementa el valor del bien mejorado, no se hace mención en este texto legal a otra posibilidad como la de un incremento de la producción, de la productividad o de la rentabilidad del bien como sí aparecerá más tarde en la legislación especial de arrendamientos²²¹; sin embargo la doctrina comentarista del Código sí advertirá que los gastos útiles producen un aumento de la productividad y no solo del valor del bien.

Por su parte el Código considera mejora de lujo o recreo a los *“adornos con que se hubiese embellecido la cosa principal”*. Como señala la doctrina son aquellos que sin aumentar la capacidad de rendimiento del bien, sirven únicamente para su embellecimiento y ornato²²². No atribuye el Código a estas mejoras el aumento del valor de la cosa que se reserva únicamente a las mejoras útiles. Hemos visto que cuando el artículo 453 Cc. da la posibilidad al nuevo poseedor de elegir entre el

civil. Coord. BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO R., Thomson Aranzadi, 2ª edic., 2006, pg. 1851: “Se distingue entre la necesarias o forzosas y las voluntarias. Dentro de estas últimas, a su vez, es habitual separar de un lado las útiles y de otro las de mero ornato o recreo, Como quiera que este artículo 1573 se refiere sólo a las primeras, las útiles...”. LUCAS FERNÁNDEZ F., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg. 684: “Tampoco se comprenden en la remisión las mejoras de recreo, que, en cambio, se incluyen en el 487”. En sentido contrario MONTES RODRÍGUEZ P., *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos...* cit. pg. 394 y 395: “Siguiendo el camino apuntado, el Código civil utilizó en el artículo 1573 la expresión mejoras útiles y voluntarias. En este precepto se remite al régimen del usufructo, en cuyo artículo 487 se habla de mejoras útiles y de recreo. Por tanto estas últimas, a lo que creo, deben equipararse a las voluntarias”.

²²¹ Así MANRESA, *Comentarios al Código civil . tomo IV...* cit. pg. 330: “Son mejoras útiles las que aumentan el producto o causan verdadero provecho o beneficio”. MIQUEL GONZÁLEZ J. Mª., *Comentario al Código civil...* cit. pg. 1220: “Los gastos útiles deben caracterizarse por aumentar la rentabilidad o productividad de la cosa, y por ello aumentan su valor desde el punto de vista de la función económica”.

²²² DÍEZ PICAZO J.L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Civitas, Madrid 1995, pg. 680.

reembolso del importe de los gastos o el reembolso del valor que tenga la cosa, se conceptúan las mejoras útiles como un aumento de valor que adquiere la cosa al decir que aquel puede “*abonar el aumento de valor que por ellos (los gastos útiles) haya adquirido la cosa*”; sin embargo en el artículo 455 Cc. al referirse a las mejoras de mero lujo y recreo no se hace alusión a aumento de valor alguno. Cuando el artículo 455 Cc. otorga al nuevo poseedor la posibilidad de negarse al ejercicio del *ius tollendi* abonando el valor de la mejora de mero lujo o recreo al anterior poseedor, no se refiere en ningún momento al aumento del valor que experimenta la cosa sino exclusivamente al “*valor que tengan en el momento de entrar en la posesión*”. Un valor que puede haber aumentado, pero que también puede haber disminuido. De ahí se deduce que el Código no da por seguro que en las mejoras de mero lujo o recreo se produzca un aumento del valor de la cosa, como sí ocurre en las mejoras útiles. De hecho ya vimos como la LAR/1935 preveía incluso la posibilidad de que “*estas mejoras disminuyan el rendimiento o valor de la finca*”, lo que calificábamos como paradójico y además contradictorio pues unas mejoras que disminuyan el valor de la finca no son, evidentemente, mejoras. Esto nos servía en la clasificación que hicimos de las mejoras según su función para desechar la idea de unas mejoras voluptuarias por dos motivos principales; en primer lugar porque no pueden calificarse de mejoras unas modificaciones hechas en la cosa principal que pueden llevar a disminuir su valor y por otra parte porque el Derecho nunca conocerá realmente si un gasto que el poseedor ha hecho con la intención de embellecer o hacer más cómoda la cosa principal, finalmente se ha convertido en mejora, es decir si realmente se ha hecho más cómoda o se ha embellecido para el propietario o para un mejor poseedor o por el contrario estos consideran incluso que la cosa ha disminuido su valor por la molestia que les supone lo incorporado a la cosa principal²²³.

²²³ Poníamos el ejemplo de la incorporación a una finca de unas estatuas de dudoso gusto que el arrendador o un nuevo poseedor tienen que costear su retirada una vez recuperada la finca. Para ellos, los gastos que realizó el anterior poseedor no se han convertido finalmente en mejoras sino que, al contrario, les ha supuesto una pérdida o disminución económica.

IV) EL CONCEPTO Y CLASES DE MEJORAS EN LA LEGISLACION ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS.

1.- El Real Decreto-Ley de 21 de Noviembre de 1929.-

Durante los últimos años del siglo XIX y el inicio del XX empezaron a gestarse frente al liberalismo político y económico y frente al individualismo filosófico, las tesis favorables al intervencionismo estatal²²⁴ que promovían la necesidad de la acción del Estado para solucionar los desequilibrios producidos por el sistema liberal. Tras la Primera Guerra Mundial empezó a acuñarse en Europa el concepto de Derecho económico como el conjunto de normas dictadas por el Estado para regular la economía y el de Derecho social cuya finalidad era la de equilibrar las profundas diferencias existentes entre las distintas clases o grupos sociales protegiendo a los más débiles de la sociedad²²⁵, lo que condujo a una revisión profunda del concepto clásico del derecho de propiedad²²⁶.

²²⁴ BALLARÍN MARCIAL A., *Derecho agrario. La Constitución de ...* cit., pg. 86 y ss. Según ese autor las tesis intervencionistas arrancan en cierto modo de un congreso de profesores, economistas, juristas y financieros de Eissenach (Alemania), celebrado en 1872 del que surgió un manifiesto que declaraba que el Estado es la gran institución encargada de la educación moral de la humanidad y que debe estar animada por un gran ideal: el de hacer participar a una parte cada vez más numerosa del pueblo en todos los beneficios de una civilización elevada. Lo cierto es que los Estados, presionados por los movimientos obreros inspirados en las teorías marxistas que venían gestándose desde mediados del siglo anterior, se veían avocados a llevar a cabo reformas sociales para favorecer a las capas más desfavorecidas de la sociedad cuando no a promover reformas políticas para darle a estos grupos el protagonismo que no habían tenido en el sistema liberal.

²²⁵ BALLARÍN MARCIAL A., *Derecho agrario. La Constitución de ...* cit pg. 141 y 142. BASSOLS COMA M., *Constitución y sistema económico*. Ed. Tecnos. Madrid, 1988. pgs 26-28. Dentro de este proceso se enmarca el reconocimiento constitucional del orden económico y social que, habiendo estado considerado en el sistema liberal como una realidad extraconstitucional, ahora emerge y toma un nuevo protagonismo con el concepto de "Constitución Económica" en el que se reconoce en favor de los ciudadanos unos derechos sociales y económicos hasta ahora inexistentes. Esta nueva concepción y reconocimiento de los derechos sociales y económicos de los ciudadanos tomó posteriormente dos caminos distintos: de un lado el sistema colectivista del modelo marxista y el modelo socialdemócrata de la Constitución de Weimar. Concretamente esta expresaba literalmente en su artículo 151: "... el régimen de la vida económica debe responder a principios de justicia con la aspiración de asegurar a todos la existencia digna del hombre; dentro de estos límites se reconoce al individuo la libertad económica...".

²²⁶ CAMPUZANO y HORMA F., "La evolución de la propiedad en el Derecho Constitucional", *Revista General de Legislación y jurisprudencia*, 1931, tomo 158, pg. 625,

En España durante esta época de principios de siglo se produjeron importantes transformaciones económicas²²⁷ que se vieron acompañadas por medidas reformistas por parte del poder político²²⁸.

626 y 627, afirma que el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente, en la etapa posterior a la constitución mejicana, pasó de ser un derecho natural e imprescriptible que en algunos casos llegó a merecer el calificativo de sagrado, de ser un derecho anterior y superior a la ley que debe reconocerlo pero no regularlo y de ser un derecho afecto a fines individuales al parecer compatibles con los fines colectivos, a ser un derecho de carácter ordinario, no privilegiado, subordinado a la ley que puede regularlo y limitarlo a fines sociales preferentes a los del individuo.

²²⁷ En esta época asistimos a un incipiente proceso de industrialización, al consiguiente desarrollo del sector de los servicios y a un paralelo crecimiento sostenido de la población. No obstante la agricultura seguía siendo el sector que se encontraba más estancado. España seguía siendo esencialmente un país agrario pero con unas estructuras aún arcaicas, unos métodos de cultivo muy tradicionales y una distribución de la tierra heredada del Antiguo Régimen que suponía un freno a cualquier intento de modernización. En este sentido se pronuncia MARTÍNEZ CUADRADO M., *Historia de España. Restauración y crisis de la monarquía*, Alianza Editorial S.A. Madrid, 1991. pg 217. El latifundio y el minifundio eran dos de los grandes problemas a resolver. El tipo de producción latifundista que se extendía por Andalucía, Extremadura, La Mancha y Salamanca, pertenecía a una minoría oligárquica que explotaba irracionalmente la tierra a través de administradores que empleaban un número mínimo de obreros fijos, siendo el resto jornaleros cuya miserable situación mantenía un estado permanente de luchas sociales. Por otra parte estaba el minifundio que se desarrollaba fundamentalmente en Galicia y otras zonas de la España húmeda del Norte como legado medieval a través de foros, subforos, enfiteusis, censos enfiteúticos y que mantenía unas condiciones de producción estancadas. Entre ambos extremos se encontraban las propiedades intermedias y las arrendadas en regímenes a largo plazo que constituían una masa de campesinos prósperos y desahogados del litoral mediterráneo de regiones donde el desarrollo agrícola fue notable con productos competitivos y de exportación (vinos, naranjas, frutos), y con un equilibrio en las relaciones sociales. Por el contrario, los arrendamientos a corto plazo se dieron fundamentalmente en zonas de Castilla León, Aragón, Castilla La Mancha y zonas de regadío de Murcia y Granada constituyendo un proletariado arrendatario o aparcerero sometido a la usura por falta de un sistema de créditos para el campo. VALDEON J. y otros. *Geografía e historia de España*. Ed. Anaya. Madrid, 1981, pg 348 y 349.

²²⁸ BALLARÍN MARCIAL A., *Derecho agrario. La Constitución de ...* cit. pg. 98. Ante la tensa situación social surgió la necesidad por parte del Estado de llevar cabo reformas en el sector agrario para llevar a cabo la “revolución burguesa” que en este sector se había quedado pendiente durante el siglo XIX, pues las medidas desamortizadoras no habían hecho sino reforzar las estructuras postfeudales que todavía perduraban en el campo español. Este nuevo reformismo agrario tuvo unos matices muy distintos al reformismo llevado a cabo por los ilustrados del siglo XVIII. Empezaba a tomar cuerpo la idea de la denominada “cuestión social”.. En palabras de LINARES RIVAS académico de Ciencias Morales y Políticas de la época, citado por BALLARÍN: “En Andalucía... hay una inmensa riqueza agrícola que se explota indolentemente por los propietarios, se monopoliza por los administradores y se trabaja a duro e incierto jornal por los operarios... Allí no se conocen combinaciones de ningún género para interesar al obrero en la propiedad; allí no hay más que el propietario de un lado y el jornalero del otro. ... Interin no se modifiquen profundamente las condiciones de vida da esta comarca con la que guarda mucha analogía Extremadura, interin nuevos elementos de producción o riqueza... no aseguren la precaria subsistencia de los jornaleros, siempre habrá

Durante la dictadura de Primo de Rivera²²⁹ en el sector agrario se tomaron algunas medidas protectoras pero insuficientes en cuanto a crédito agrícola, acceso del campesinado a la tierra, riegos, corporativismo agrario y contratos agrarios entre los que fueron objeto de especial atención los arrendamientos rústicos²³⁰.

Amplios sectores de la doctrina jurídica y política criticaban el liberalismo acérrimo del Código civil²³¹ propugnando la necesidad de modificarlo, entre otras materias, en lo tocante a los arrendamientos rústicos para dotar de estabilidad a la iniciativa de los empresarios agrícolas que intentaban utilizar tierra ajena para establecer su explotación y para los arrendatarios que pretendían modernizar las explotaciones. En este sentido se promulgó el R.D. de 6 de marzo de 1926 que en un intento de superar la rigidez del Código civil y de que

hacinado el combustible necesario para encender en el instante menos pensado una inmensa hoguera”. MARTÍNEZ CUADRADO M., *Historia de España. Restauración y crisis de la monarquía...* cit., pg. 198, afirma que las soluciones que el liberalismo revolucionario había dado mediante las desamortizaciones encontraron siempre críticas abiertas en los sectores políticos más alerta e informados del país: demócratas, federalistas, socialistas utópicos, asociaciones obreras etc. Estas críticas denunciaban lo que a partir de entonces constituiría básicamente el sistema agrario español durante un largo proceso que mantendría los mismos rasgos esenciales en el siglo XX.

²²⁹ VALDEON J. y otros, *Geografía e historia de España...* cit., pg. 348 y 349. Con anterioridad hubo dos intentos reformadores en el campo español, el del Ministro de Hacienda Santiago Alba en 1916 y el del Conde de Lizárraga en 1921 que pretendían llevar a cabo unas reformas moderadas que evitaran el avance anárquico y revolucionario, pero finalmente ninguno de ellos se convirtió finalmente en ley.

²³⁰ CARRIÓN Y CARRIÓN P., *La reforma Agraria de la Segunda República y la situación actual de la agricultura española*, Ediciones Ariel, Barcelona, 1973, pg. 43. Dentro del problema agrario una de las cuestiones principales era precisamente la de los arrendamientos; tanto es así que la primera medida agraria que toma el gobierno republicano posterior es referente a los arrendamientos. Los grandes detentadores de tierras tienden a arrendar grandes extensiones a un solo arrendatario solvente para garantizarse el cobro y simplificar la contratación. Estos grandes arrendatarios, al igual que los grandes propietarios suelen llevar a cabo un cultivo extensivo y deficiente. Cuando en las extensiones arrendadas había algún núcleo de población y por consiguiente demanda de tierra surgía la figura del subarriendo con contratos difícilmente sostenibles para el campesinado. Se parcelaban las fincas y se especulaba exigiendo a colonos modestos rentas altas que difícilmente podían pagar y condiciones totalmente desfavorables para estos. VALDEON J. y otros, *Geografía e historia de España...* cit., pg. 348 y 349. Estos pequeños arrendatarios normalmente sufrían las gravosas condiciones de la usura por falta de crédito con el que iniciar su actividad agrícola.

²³¹ DE BUEN Y BONET, *Derecho civil Común y Foral*. 2, 1940, pg.103. Las duras críticas que había recibido el Código civil se tradujeron en importantes campañas de prensa que motivaron proposiciones de ley, aunque ninguna de ellas fructificó. Citado por COBACHO GÓMEZ J.A., en “Reflexiones sobre el origen y la evolución... cit., pg. 139.

se fueran introduciendo en el campo los avances tecnológicos, modificó el párrafo tercero del artículo 1569 Cc. para que no se considerara incumplimiento de contrato ni como causa de desahucio las experiencias con modernos sistemas de cultivos ni el uso de abonos químicos o maquinaria moderna y las rotaciones de cultivos ya admitidas agrónomicamente²³². Posteriormente se promulgó el RDL/1929, que puede ser considerado como la primera norma de carácter especial en la regulación de los arrendamientos rústicos. En su Exposición de Motivos se aludía directamente al sentido social que se persigue con el mismo²³³ y a la necesidad de superar la rigidez del Código civil²³⁴, lo que se traduce en su carácter tuitivo frente a la libertad de contratación absoluta del Código, siendo por lo tanto un ejemplo claro del intervencionismo estatal al que aludíamos anteriormente. En el ámbito de las mejoras el Real Decreto-Ley introdujo importantes modificaciones sobre todo en los efectos que

²³² En su exposición de motivos el Real Decreto afirmaba: “Como los términos usuales de redacción de la mayor parte de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas arrastran formulismos tradicionales y rutinarios que nacieron en lejanas épocas en la que no se suponía a la industria del campo capaz de sufrir transformaciones que alterasen sistemas de cultivo de uso y costumbres generales sin que por eso sufriera la cosa arrendada ni se modificara en perjuicio de la misma, sino más bien en su beneficio ampliando las condiciones naturales de su fertilidad, la interpretación rigorista de «usar de la cosa arrendada según su uso y costumbre de la tierra», o del concepto de infracción en este aspecto de las cláusulas del contrato podría impedir toda esperanza de modernización de la industria agrícola ya que las condiciones del cultivo que expresan estas cláusulas de los contratos de arrendamientos rústicos en el espíritu de la época que los dictó no pueden cohonestarse con las modernas exigencias culturales ni con el actual concepto de las normas de locación universales.

Mientras éstas se dictan, tras detenido estudio y guardando el respeto debido a los derechos legítimos de los terratenientes y de los colonos, estima el Presidente que suscribe, de urgencia, que un régimen transitorio excluya de los motivos de rescisión del contrato la simple experimentación agrícola de los métodos de cultivo aconsejados por la ciencia agronómica, ya que no puede dicha experimentación causar perjuicio alguno a la tierra arrendada y, sin embargo, se presta a utilizar el hecho como causa bastante de desahucio de los arrendatarios experimentadores, es decir de los más estudiosos y amantes de la intensificación y modernización de la industria agrícola en perjuicio de la producción nacional...”

²³³ Se decían en esta Exposición de motivos: “El sentido social que hoy impera en las legislaciones no podía estar ausente de la española en materia de arrendamiento de fincas rústicas, y menos teniendo en cuenta que, en otras modalidades de contratos, aquel sentido social, hermanado con los principios de justicia, ha recibido plena consagración”.

²³⁴ “No podía el Gobierno de V.M. desatender una petición que desde hace muchos años viene siendo formulada reiteradamente ante los Poderes públicos: la reforma de los preceptos legales reguladores de los contratos de arrendamiento de fincas rústicas. Propietarios y arrendatarios no tuvieron hasta ahora otro campo de acción que los artículos del Código civil, cuya rigidez en muchos casos impedía el acercamiento de las partes contratantes o dificultaba la mutua inteligencia”.

estas producen entre las partes pues el concepto de mejora sufrió escasas modificaciones con la nueva normativa; fue realmente el precursor de la regulación que después se le daría a las mejoras en la LAR/1935²³⁵.

1.1 El concepto de actividad para mejorar en el Real Decreto-Ley de 1929.

Vamos ahora a analizar el concepto de actividad para mejorar que se desprende de la referida norma a la luz de las características que le atribuíamos al concepto de actividad para mejorar.

A diferencia del Código, no se contempla en el referido texto legal la posibilidad de mejoras provenientes de la naturaleza o el

²³⁵ El citado Real Decreto-Ley se caracteriza principalmente por lo siguiente:

- 1.- Los derechos reconocidos en la misma son irrenunciables por las partes. (Art. 22).
- 2.- Las partes podrán establecer libremente cláusulas al contrato siempre que no contradigan a las normas imperativas o prohibitivas del texto legal o de otras disposiciones legales. (Art. 2).
- 3.- La duración del contrato es la que las partes establezcan pero siempre determinada por la rotación del cultivo que, siendo de carácter anual deberá durar como mínimo dos cosechas y en los cultivos de huerta y en los de regadío tres. (art. 8).
- 4.- El arrendatario podrá prorrogar unilateralmente una vez el contrato por el tiempo establecido en el contrato (art. 9).
- 5.- El adquirente de una finca arrendada viene obligado a respetar el arrendamiento existente (art.11).
- 6.- Se prohíben determinadas cláusulas abusivas en perjuicio del arrendatario que solían aparecer en los contratos:
 - Poner a cargo del arrendatario el pago de las contribuciones que graven la propiedad de la finca (art. 6).
 - La renuncia del arrendatario a obtener rebaja de la renta en el supuesto de caso fortuito, extraordinario o imprevisto (art.5).
 - Establecer la obligación para el arrendatario de vender el producto de sus cosechas a compradores determinados (art.7).
- 7.- Se necesita el consentimiento expreso del arrendador para subarrendar (art. 20).
- 8.- Se prevé la tácita reconducción (art.10).
- 9.- El contrato podrá ser anulado en caso de renta abusiva (art. 4).
- 10.- El Real Decreto-Ley solo se aplica a los contratos que consten inscritos en el Registro de Arrendamientos (art. 19).
- 11.- En el ámbito de las mejoras introduce profundos cambios, siendo el precursor de la regulación que después se le dará en la Ley de arrendamiento rústicos de 1935 (arts. 14-18).

tiempo, por lo que hay que entender que las que considera son solo las procedentes de la actuación humana

En cuanto a la posibilidad de la existencia de mejoras obligatorias impuestas por la Administración, no se contempla en el Real Decreto-Ley, al igual que ocurría en el Código civil. Si bien en su Exposición de Motivos se trasluce ya una honda preocupación por la cuestión social²³⁶, no aparece aún en esta norma la posibilidad de que el Estado imponga mejoras a través de las leyes o de resoluciones administrativas.

Aunque no se dice expresamente en el referido texto legal que la actividad para mejorar pueda consistir tanto en la inversión de dinero, trabajo o de ambos a la vez, sí se intuye esta posibilidad. En primer lugar porque no se habla exclusivamente de gasto, con lo que no se centra exclusivamente en la idea de desembolso de numerario como hacía el Código, y en segundo lugar porque hay expresiones que permiten dicha interpretación como la de “*ejecución de todas clase de obras*”, “*empleo de fertilizantes*” en las que se trasluce la idea de trabajo más que la de desembolso de dinero.

Respecto a la posibilidad de la realización de mejoras en cosa propia, aunque no aparece explícitamente contemplada en el RDL/1929, se introduce en él una novedad frente a lo dispuesto por el Código ya que aparece la posibilidad de un acuerdo entre el arrendatario y el arrendador para la realización de las mejoras (art.16)²³⁷. Por lo tanto, ya no es el arrendatario el único sujeto que sale a escena sino que se le da entrada al arrendador aunque siempre como colaborador del arrendatario en un posible pacto para mejorar. Con independencia de esta posible actuación, al arrendador se le sigue limitando su intervención a dar su consentimiento en determinados

²³⁶ Ya lo hemos visto en expresiones como “*No podía el Gobierno de V.M. desatender una petición que desde hace muchos años viene siendo formulada reiteradamente ante los Poderes públicos*” o “*El sentido social que hoy impera en las legislaciones no podía estar ausente de la española en materia de fincas rústicas*”

²³⁷ Art. 16: Si las mejoras enunciadas en el artículo anterior hubiesen sido realizadas de común acuerdo, se estará a lo pactado

casos (art.17) y a efectuar el reembolso en las situaciones previstas en la norma (art.17).

En referencia a la configuración de la actividad para mejorar como una actuación previa que tiene la finalidad de que se produzca un aumento del valor de la cosa, hay que decir que sí se contempla esta característica en el Real Decreto-Ley. No se produce, por tanto, ninguna confusión entre mejoras y gastos. En un primer momento habla la norma de obras y reparaciones necesarias y posteriormente de mejoras que se realizan²³⁸ o se ejecutan²³⁹, que se retiran o que incluso se pueden destruir²⁴⁰ en clara alusión a un concepto de mejora como resultado. Se ponen ejemplos de mejoras en los que estas aparecen como el resultado final de una actividad; así se alude a *obras de saneamiento, defensa u otras análogas* del artículo 17.1 y como el contenido en el 17.2 donde se hace referencia a *toda clase de obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa*. En ningún momento se alude a la mejora como una actividad sino como un resultado.

1.2 El concepto de mejora en el Real Decreto-Ley de 1929.

Centrándonos ahora en el estudio del concepto de mejora que tres características principales que le atribuíamos a dicho concepto: 1) que se trata de un resultado, 2) que es estable y 3) que produce un aumento del valor de la cosa.

1.- En lo que se refiere al requisito de la mejora como resultado vemos que el Real Decreto-Ley la considera como tal dada la separación que hace entre mejoras y gastos, como acabamos de expresar, otorgándole a la mejora la consideración del estado de la cosa una vez llevada a cabo la actividad para mejorar. Ya hemos visto

²³⁸ Art.15: "... La prueba de las mejoras realizadas..."

²³⁹ Art.17: "Si el arrendatario ejecutase mejoras útiles..."

²⁴⁰ Art.18: "En todo caso el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que la destrucción o retiro de estas mejoras causare al arrendador".

en el apartado anterior cómo se habla de la mejora, no como una actividad, sino como algo que se “realiza” o se “ejecuta”, que se “retira” o que incluso se puede “destruir”, es decir como un resultado y se ponen ejemplos de mejoras como las obras de saneamiento, defensa u otras análogas o como obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa etc.

2.- En cuanto al requisito de la estabilidad hay que hacer dos apreciaciones principalmente. En primer lugar respecto al momento en que se debe de manifestar el incremento de valor de la cosa, hay que decir que el Real Decreto-Ley lo sitúa al finalizar el contrato de arrendamiento y su prórroga²⁴¹; con lo que se establece una importante diferencia respecto a la regulación establecida por el Código que lo situaba en el momento en que la finca entra en posesión del nuevo poseedor; es decir el momento en que la finca se le entrega al arrendador que puede ser distinto del momento de finalización del contrato. En segundo lugar, respecto del momento hasta el que se debe prolongar esa estabilidad hay que constatar que no se manifiesta la presente norma.

3.- En relación al requisito de la *plus utilitas* en la mejora, el Real Decreto-Ley lo contempla pero añade un criterio más según el cual se puede considerar producida la mejora, el *plus redditus* que se concreta en el aumento de fertilidad de la tierra o lo que es lo mismo en el aumento de su producción. Se produce de nuevo una modificación respecto a la regulación que venía estableciendo el Código puesto que este solo establece como criterio el aumento del valor de la cosa no de la producción o la rentabilidad. Este salto cualitativo se debe a la naturaleza de norma especial frente al carácter de norma general del Código. En el Real Decreto-Ley se recoge un

²⁴¹ Art. 17: “Si el arrendatario ejecutase mejoras útiles de las definidas en el artículo 15 sin consentimiento expreso del arrendador, tendrá derecho a que le sean abonadas al finalizar el contrato”.

Art. 18: “Las mejoras voluntarias ejecutadas por el arrendatario para su comodidad, capricho o recreo, no serán abonadas por el arrendador aunque queden en el predio al término del contrato”.

criterio propio de una cosa fructífera, como es una finca rústica, que se considerará mejorada no solo cuando se incremente su valor sino también cuando se incremente su fertilidad y por lo tanto su producción. Dado el periodo histórico en el que aparece la norma, se habla de aumento de la fertilidad, o lo que es lo mismo de la producción, todavía no se habla de productividad como se hará en las leyes posteriores.

1.3 Los tipos de mejoras en el Real Decreto-Ley de 1929.

Respecto a la tipología de las mejoras que aparecen en el Real Decreto-Ley hay que hacer una primera apreciación en el sentido de que nos encontramos ante la primera norma especial para el ámbito de los arrendamientos rústicos, lo que condiciona en gran medida la tipología de las mejoras reguladas en la misma. Frente a la omisión que se hacía en el Código de dicha especialidad al regular las mejoras en los artículos de los arrendamientos en general y no en los artículos de los arrendamientos rústicos, ahora nos encontramos con un nuevo concepto más específico de mejora agraria frente al anterior mas general de mejora fundiaria. Esto tendrá su repercusión en el concepto de mejora que aparece en el presente texto legal, lo que analizaremos al final de este apartado. Una segunda consideración a realizar es que, siguiendo la estela del Código Civil, el nuevo Real Decreto-Ley no contempla la categoría de las mejoras necesarias y sí la de los gastos necesarios a los que denomina “obras y reparaciones necesarias”.

Respecto a las mejoras útiles las define como aquellas “*que sin ser indispensables para la conservación del predio aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca mediante obras de saneamiento, defensa u otras análogas*”. Es esta la primera definición de mejora útil contenida en un texto legal desde Las Partidas²⁴². Comienza la definición diferenciándolas de los gastos necesarios para entrar seguidamente en establecer cuáles son las características esenciales de

²⁴² Dice la Partida 24, 8, 5: “Mejoran a las vegadas los arrendadores los heredamientos, e las otras cosas que tienen arrendadas, faziendo y lauores, o cosas de nueuo, e plantando y arzales, o viña, porque la cosa vala mas de renta, a la sazón que la dexan, que quando la tomaron...”.

las mejoras útiles: aumentar la fertilidad de la tierra o aumentar el valor de la finca; y para finalizar cita varios ejemplos en los que se puede concretar ese incremento de valor como son las obras de saneamiento, defensa u otras análogas.

A las mejoras voluptuarias las denomina voluntarias siguiendo la tradición en nuestro derecho de utilizar ese término. Introduce también una definición de las mismas significando que son aquellas que ejecuta el arrendatario para “*su comodidad, capricho o recreo*”. Esta definición de nuevo nos lleva a confirmar la tesis mantenida en este trabajo según la cual las denominadas mejoras voluptuarias o de mero lujo y recreo no son tales mejoras. De nuevo podemos observar que la norma se abstiene de atribuirle a este tipo de mejoras la cualidad de aumentar el valor de la cosa a la que se incorpora, ni siquiera de forma subjetiva, y por lo tanto se le está negando la cualidad de auténtica mejora. Pienso que de nuevo es la tradición la que lleva a este texto legal a denominar mejoras voluntarias o de mero capricho o recreo a situaciones que solo pueden calificarse de meras accesiones o adiciones a la cosa principal.

Del análisis del concepto de mejora contenido en el Real Decreto-Ley de 1929 podemos deducir que el concepto de mejora contenido en el mismo no se diferencia tanto del concepto que aparece en el Código Civil. Tan solo algunas cuestiones derivadas de la especialidad agraria y del ámbito concreto de los arrendamientos rústicos, desde el que se enfoca en esta norma el fenómeno mejoraticio. Así por ejemplo la posibilidad que se le da al arrendador de pactar la mejora con el arrendatario; el no contemplar como mejoras las provenientes de la naturaleza; la aparición en el texto legal de determinados ejemplos de mejoras agrarias (obras de saneamiento, defensa, toda clase de obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa, el empleo de fertilizantes etc.) y por último el añadir a la *plus utilitas* un nuevo criterio para considerar la existencia de una mejora cual es el *plus reditus* entendiéndose producida la misma no solo cuando se da un incremento del valor de la finca sino cuando se aumenta la fertilidad de esta.

En el ámbito de los efectos que las mejoras producen entre las partes, las diferencias entre el Código y el Real Decreto-Ley sí serán mucho más profundas pero ese tema lo estudiaremos en el capítulo segundo de este trabajo.

2.- La Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935.

Las características propias de la LAR/1935²⁴³ estuvieron muy influenciadas por las circunstancias económicas y sociales²⁴⁴ del periodo histórico en que fue aprobada, la Segunda República. Entre otros muchos factores, la cuestión agraria, como se le denominaba al endémico problema del campo español, lejos de ser solucionado en este periodo, se agravaba cada vez más²⁴⁵ lo que hacía necesaria la

²⁴³ CASTÁN. *Derecho civil español, común y foral*, 4, 1977, pg. 284. Esta ley estaba presidida principalmente por tres criterios: a) el principio de autonomía de la voluntad es limitado por las numerosas disposiciones imperativas que hay en el mismo; b) todas las disposiciones están orientadas a la protección del arrendatario y c) se intenta conseguir el interés económico social a través de la conciliación del interés de las partes, teniendo en cuenta también el interés familiar. BALLARÍN MARCIAL A., *Derecho agrario. La Constitución de...* cit. pg. 217, 218 y 219. La nueva ley fue considerada como una ley técnicamente buena, estuvo en vigor 45 años, en la que aparecía una nueva concepción de la actividad agrícola que se empezaba a superar el concepto de finca a favor del de explotación y en la que, dentro de un orden de racionalidad económica, se armonizan los intereses generales con las iniciativas privadas dando cabida a ambos dentro de las directrices de la planificación del Estado.

²⁴⁴ SÁNCHEZ ASIAÍN J.A., *Economía y finanzas en la guerra civil española (1936-1939)*, Real Academia de la Historia, Madrid, 1999, pg. 31 y 32. En el ámbito social la llegada de la República despertó las esperanzas de grandes sectores de la población que con el triunfo del Frente Popular en 1936 vieron la posibilidad cierta de un cambio drástico en la distribución de la riqueza que hasta entonces habían sufrido. Por otra parte los sectores más acomodados de la sociedad veían amenazados sus intereses económicos por la posible revuelta revolucionaria que podría traer en nuevo régimen. En lo económico la situación de España a inicios de 1936 era prácticamente de una tácita suspensión de pagos del Estado.

²⁴⁵ TAMAMES R., *La República. La era de Franco*. Ediciones Alfaguara. Madrid, 1979. pg 67. Sostiene este autor que uno de los grandes problemas en el ámbito económico y social, si no el gran problema, con el que se encontró la República fue la cuestión agraria; España era todavía un país principalmente agrícola lastrado por una herencia histórica que provocaba una situación que se puede resumir en los siguientes puntos:

1.- La distribución de la tierra que no había experimentado cambio alguno desde la desamortización con la conformación de grandes latifundios con un alto grado de

urgente intervención del Gobierno, que en los cuatro primeros meses del nuevo régimen y teniendo aún carácter provisional dictó seis decretos con medidas agrarias para paliar el clima de insurrección latente que se vivía en el campo, estando el primero de estos decretos precisamente relacionado con los arrendamientos rústicos²⁴⁶.

La intención del Gobierno de la República era llevar la reforma agraria al norte y centro de España donde no era de aplicación la Ley de Reforma Agraria²⁴⁷ a través de una nueva ley de arrendamientos

analfabetismo en los obreros y de absentismo en la propiedad, y por otro lado una gran fragmentación de la propiedad o minifundio que no alcanzaba a sus propietarios para subsistir.

2.- Una agricultura anclada en el pasado que no había experimentado transformaciones en los últimos cien años y que sufría un fuerte golpe con la recesión económica que se inició a partir de 1931. A la disminución general de la actividad económica, se unía la superpoblación que inundó el campo en el quinquenio republicano con la vuelta de los obreros industriales a la tierra. En torno al 50% del total de la población vivía de la agricultura. En el primer semestre de 1936 de 796.000 personas en paro, eran imputables a la agricultura un total de 522.000.

3.- La cuestión agraria se convirtió en un tema explosivo en el que se manifestaba una profunda fractura social entre propietarios y el proletariado campesino desesperado por el abandono al que tradicionalmente había sido sometido y que mayoritariamente adoptó una tendencia radical anarquista protagonizando continuas huelgas en el campo, revueltas y ocupaciones de fincas, principalmente en Andalucía.

²⁴⁶ TAMAMES R., *La República. La era...* cit. pg. 70. El primero de los Decretos fue uno del Ministerio de Justicia de 29 de abril de 1931 destinado a evitar la cancelación de los contratos de arrendamiento que quedaron congelados y pasaron a estar automáticamente prorrogados para evitar que los propietarios no cultivadores dieran por finalizados los arrendamientos ante el rumor de que la reforma agraria se aplicaría principalmente a los propietarios absentistas. El segundo Decreto era de 28 de Abril de 1931, conocido como de “términos municipales”, pues obligaba a los grandes terratenientes a contratar preferentemente a trabajadores locales para la tareas del campo. El tercer decreto fue del Ministerio de Economía de 7 de Mayo de 1931 sobre laboreo forzoso. Este perseguía evitar que los propietarios abandonaran el cultivo de la tierra para boicotear al régimen, se advertía a estos que de no continuar con la explotación de sus tierras estas podrían ser entregadas a los campesinos para su cultivo directo. El cuarto Decreto fue el del Ministerio de Trabajo de 19 de Mayo de 1931, que daba prioridad a las agrupaciones de obreros en el arrendamiento de grandes fincas, lo que no tuvo mucha repercusión puesto que los grandes propietarios precisamente lo que perseguían en ese momento era convertirse en cultivadores directos. BALLARÍN MARCIAL A., *Derecho agrario. La Constitución de...* cit., pg. 215. El Real Decreto-Ley de 21 de Noviembre de 1929 aprobado por la Dictadura de Primo de Rivera para acabar con la aplicación del Código civil a los arrendamientos rústicos, no había conseguido implantarse puesto que exigía la inscripción de los contratos en un registro y la mayoría de los arrendamientos no cumplían este requisito. Así pues los arrendatarios seguían sufriendo todo tipo de cláusulas abusivas impuestas por la propiedad que se aprovechaba del “hambre de tierra” que existía en el campesinado. Los abusos se producían sobre todo en el ámbito de las rentas para cuya fijación se llegaba incluso a subastar al mejor postor llegándose a cifras exorbitantes.

²⁴⁷ MALEFAKIS E., *Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX*, Editorial Ariel S.A., Barcelona 1982, pg. 256. A tal efecto se declararon expropiables unas

rústicos²⁴⁸. Para ello, en el proyecto de ley de arrendamientos presentado por el Ministro de Agricultura, Marcelino Domingo, la médula de la ley era la posibilidad que se le otorgaba a los arrendatarios que alcanzaran los veinte años de arrendamiento, la posibilidad de obligar al propietario a vendérsela por una cantidad veinte veces superior al líquido imponible de la misma, lo que suponía un precio muy inferior al de mercado²⁴⁹. Sin embargo, el cambio a un gobierno moderado de la CEDA propiciado por las elecciones de 1933, hizo que este proyecto de ley no se pudiera aprobar y el nuevo Ministro de Agricultura, D. Manuel Giménez Fernández, que propuso un modelo más moderado pero todavía reformador, solo pudo sacar adelante una ley en la que ya no se contemplaba la posibilidad de accesión de los arrendatarios a la propiedad de la tierra. Aun así se consideró una norma que revolucionó la legislación en la materia²⁵⁰.

2.1 Principales diferencias y avances en la regulación de las mejoras en la LAR/1935 respecto del RDL/1929.

La base número 22 de la Ley de Reforma Agraria de la República establecía que la futura nueva ley que regulara los arrendamientos rústicos debería contener la *regulación de... el abono*

trece categorías de tierras en las zonas del país más acuciadas por el problema del latifundio, a saber: Andalucía, Extremadura, Ciudad Real, Toledo, Albacete y Salamanca, aunque las tierras pertenecientes a la grandeza y los señoríos jurisdiccionales podían ser expropiadas en cualquier parte de España.

²⁴⁸ De hecho la posibilidad de llevar a cabo una reforma agraria a través de una nueva regulación de los arrendamientos rústicos era una de las propuestas de la época que como afirma DE COSSÍO, *Instituciones de Derecho civil*, I, 1977, pg. 403, volvía a las ideas tradicionales y a la aceptación de las tesis pontificias de la doctrina social de la Iglesia.

²⁴⁹ MALEFAKIS E., *Reforma agraria y revolución... cit.* pg. 313.

²⁵⁰ BALLARÍN MARCIAL A., *El papel del Derecho Agrario. La modernización de la agricultura*, Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Madrid, 2008, pg. 390. Así la nueva ley establece normas imperativas que las partes han de cumplir necesariamente; se establecen plazos mínimos para los contratos y la prórroga legal obligatoria con lo que se le proporcionaba la necesaria estabilidad al arrendatario; se prohíbe el subarriendo; se admite la posibilidad de revisar las rentas en caso de calamidades; se concede el derecho de tanteo y retracto al arrendatario; se regulan los arrendamientos colectivos y se regulan las mejoras de forma más amplia que el Código civil.

de las mejoras útiles y necesarias al arrendatario. Con esta escueta afirmación se encomendaba a la nueva ley la regulación de la disciplina mejoraticia apuntando a la posibilidad de indemnizar las mejoras útiles²⁵¹ en la línea ya marcada por el RDL/1929. La nueva ley de arrendamientos rústicos dedicó cuatro artículos (del 19 al 22) dándole una regulación a esta materia que se diferenciaba de su antecesor el RDL/1929 en los siguientes puntos principales:

1.- Se mantuvo la terminología utilizada en el Real Decreto-Ley que excluía del concepto de mejoras a las obras y reparaciones necesarias, aunque la ley no utilizaba el término “*necesaria*” sino que lo sustituía por lo que sería la definición de lo que se consideraba como necesario y en ese sentido se expresaba diciendo: “*obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca en la misma forma en que se arrendó*”.

2.- En lo que se refiere a las mejoras útiles y voluptuarias sí se produjo una modificación aunque más de carácter terminológico que material o de contenido. En efecto, el artículo 20 de la ley se detuvo en clasificar las mejoras y definir los distintos tipos resultantes de esa clasificación. En ese sentido establecía la ley que las mejoras podían ser obligatorias y voluntarias, y estas a su vez podían ser útiles o de adorno o comodidad. Eran obligatorias aquellas que venían impuestas por la ley o por resoluciones firmes de la Administración o los Tribunales; las útiles por su parte eran aquellas que producían un aumento en la producción de la finca o en su valor y por último las de adorno o comodidad eran las que contribuían al embellecimiento de la finca o a la comodidad del que la disfrutaba. Como decíamos aquí sí se produjo un cambio puesto que el Real Decreto-Ley las clasificaba en útiles y “voluntarias”, siendo aquellas las que aumentan “la fertilidad de la tierra o el valor de la finca” y estas las que el arrendatario

²⁵¹ Cuando la Ley de Bases para la Reforma Agraria de la República utilizó el término “mejoras necesarias” junto al de “mejoras útiles” se estaba refiriendo sin duda a los gastos de conservación y reparación que anteriormente el RDL/1929 había llamado “obras y reparaciones necesarias”. La LAR/1935 no utilizó ninguno de los dos términos anteriores sino que se refirió a este tipo de gastos como “obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca”.

ejecutaba para su “capricho o recreo”. Es decir las modificaciones consistieron por una parte en que se creó un nuevo tipo de mejoras, las “obligatorias”. El intervencionismo estatal que se mostraba incipiente en el RDL/1929, se manifestó en su máxima expresión en un Estado que llevó a cabo una reforma agraria en la que se contemplaba la expropiación masiva de fincas para entregar su explotación a las clases más desfavorecidas. Apareció por tanto, en el ámbito de las mejoras, la posibilidad de que la Administración obligara a la realización de mejoras en las fincas. Una última modificación a señalar es que a las mejoras que el Real Decreto-Ley llamaba “voluntarias” la LAR/1935 las llamó “de adorno o comodidad”.

3.- Las mejoras obligatorias eran exclusivamente de cuenta del arrendador y no daban derecho a elevación de la renta a no ser que se produjera un aumento de los rendimientos de la finca como consecuencia de las mismas.

4.- En cuanto a la necesidad del consentimiento del arrendador para efectuar las mejoras útiles, se produjo un cambio respecto del RDL/1929 pues donde este daba libertad al arrendatario para llevar a cabo determinadas mejoras²⁵² aún sin el consentimiento del arrendador, ahora la ley exigía la autorización o el acuerdo de ambas partes; es decir el arrendatario no podía llevar a cabo ningún tipo de mejoras unilateralmente.

5.- En lo referente al reembolso de las mejoras y la posibilidad de incremento de la rentas se produjeron igualmente algunos cambios significativos. El RDL/1929 establecía la obligación del arrendador de abonar las de carácter útil hasta la cuantía máxima del 10 por 100 de la suma de las rentas pagadas durante el plazo del contrato y el tiempo de su prórroga forzosa. Por su parte en la LAR/1935 se daban distintas soluciones dependiendo de quien parta la iniciativa de realizar la mejora puesto que, como antes hemos señalado, la iniciativa de la

²⁵² El arrendatario podía realizar mejoras sin el consentimiento del arrendador siempre que no se tratase de obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa y, en general cualquier reforma que consistiera en una transformación esencial de la finca.

mejora la podía tener tanto el arrendador como el arrendatario. Si esta partía del arrendador y se realizaba a sus expensas, este podía elevar la renta proporcionalmente; si la elevación era superior al 10% o si la mejora consistía en una transformación total o parcial del cultivo, el arrendatario podría rescindir el contrato. Si de quien partía la iniciativa era del arrendatario y se realizaba a sus expensas, no había aumento de la renta y al finalizar el arrendamiento tenía derecho a que el arrendador le reembolsara los gastos que hubiere invertido una vez deducida la amortización por su envilecimiento por el transcurso del tiempo. Se exigían dos requisitos para que la mejora fuera reembolsable: a) que la mejora persistiera en el momento en que finalizara el arrendamiento y que se hubiera realizado con conocimiento del arrendador y b) el límite a pagar al arrendatario se establecía en una sexta parte de la renta correspondiente a la total duración del contrato, es decir mucho mayor que el del 10% previsto en el RDL/1929.

6.- Respecto a las mejoras denominadas por la ley de adorno o comodidad, coincidían ambas normas en que no daban derecho a reembolso alguno y que el arrendatario podía retirarlas al final del contrato sin que se produjera menoscabo en la finca. Añadía la ley que estas mejoras no se podían realizar sin el consentimiento de la otra parte y que el arrendatario estaba obligado a retirarlas si así lo solicitaba el arrendador o el nuevo arrendatario.

2.2 El concepto de actividad para mejorar en la LAR/1935.

Siguiendo el mismo método de estudio que en el apartado anterior, vamos ahora a analizar en primer lugar el concepto de actividad para mejorar que se utiliza la LAR/1935.

En la misma línea del RDL/1929 la actividad para mejorar en esta Ley es considerada una actividad jurídica proveniente de la voluntad consciente y libre de una persona, por lo que no aparece tampoco en esta norma la posibilidad de mejoras provenientes de la naturaleza o el tiempo.

Por lo que respecta a la posibilidad de que la actividad para mejorar pueda ser, o bien un acto libre en el sentido de que nada obliga jurídicamente al agente a realizarlo o bien un acto debido que se realiza en cumplimiento de una obligación, la LAR/1935 sí opera un cambio importante respecto a lo que se había regulado en el Código y en el RDL/1929. Aparece en la misma la categoría de las mejoras obligatorias a las que identifica como aquellas que son “*impuestas por la ley o por resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales*”. Se reconoce por lo tanto la obligatoriedad dentro del fenómeno de las mejoras. Dicha obligatoriedad se contempla exclusivamente desde la vertiente de los poderes públicos pues su origen solamente puede estar en la ley, la Administración y los Tribunales. Al respecto la doctrina mayoritaria estima que la alusión a las resoluciones administrativas y judiciales es reiterativa puesto que tanto unas como las otras no hacen sino aplicar la ley que es de donde dimanen en última instancia dichas obligaciones²⁵³. Pudiera objetarse que en ocasiones las resoluciones judiciales no resuelven controversias sobre obligaciones de mejorar nacidas de leyes sino surgidas de pactos privados; pero en estos casos tampoco se deben considerar obligatorias las mejoras cuyo cumplimiento se exige en esas resoluciones judiciales puesto que los Tribunales no modifican el carácter obligatorio o no de la mejora sino que únicamente obligan a que se cumpla lo establecido en el pacto entre las partes.

En relación a la posibilidad de que la actividad para mejorar pueda consistir en la inversión de trabajo además del desembolso dinerario, hay que decir que la LAR/1935, al igual que el RDL/1929, admite implícitamente que esta pueda consistir tanto en la inversión de dinero, trabajo o de ambos a la vez. Concretamente en el artículo 22 aparece un ejemplo que indica la posibilidad de que se invierta

²⁵³ Así lo reconoce MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario De la Ley de arrendamientos rústicos...* cit. pg. 242, afirmando que en la enumeración de las fuentes de las obligaciones del artículo 1089 del Código civil, aparece en primer lugar las que nacen de la ley y, en cambio, no se mencionan las que procedan de resoluciones judiciales o administrativas y ello es precisamente porque estas no hacen sino aplicar la ley.

también trabajo cuando dice “*si la mejora consistiese en transformación total o parcial de cultivos*”.

La posición del arrendador respecto de las mejoras va adquiriendo cada vez más protagonismo. Si ya en el RDL/1929 se abrió la posibilidad de que este acordara con el arrendatario la realización de mejoras, ahora se le atribuye a él exclusivamente la realización de las obligatorias y se permite que, por primera vez, pueda tener la iniciativa para realizar mejoras útiles aunque deberá contar con la autorización del arrendatario.

Se produce una clara diferenciación entre los gastos y las mejoras. La actividad para mejorar se presenta en la Ley como una actuación previa con la finalidad de que se produzca un aumento del valor de la cosa. Cuando el artículo 22 afirma que la mejora “*persista al extinguirse el arrendamiento y que se haya además realizado con conocimiento e intervención del propietario para fiscalizar los gastos*”, nos da cuenta de esa nítida separación conceptual de la que hablamos; la mejora es algo que debe persistir como resultado en la cosa principal sobre la que anteriormente se han realizado unos gastos; también en la expresión antes comentada, “*abonándosele los gastos o desembolsos que hubiere invertido en la realización de la mejora*”, se constata que para esta norma la actividad previa para mejorar consiste en un gasto o desembolso que se invierte en la consecución de un resultado que es la mejora.

2.3 El concepto y las clases de mejora en la LAR/1935.

En cuanto al concepto de mejora que se contiene en la presente Ley no aparecen grandes modificaciones respecto al que se contiene en el RDL/1929. Se considera la mejora como un resultado diferente, como hemos expresado anteriormente, de la actividad previa que se realiza para llegar a ese resultado. En lo que respecta al requisito de la estabilidad y en concreto al momento en que la mejora se debe poner de manifiesto, la expresión “*al cesar el arrendatario en el disfrute de la*

tierra” contenida en su artículo 22 LAR/1935, se acerca más al criterio mantenido por el Código civil, que señala el momento en que el arrendador recupera la posesión de la finca, que al criterio establecido en el RDL/1929 que apuntaba al momento de finalización del arrendamiento.

En lo que se refiere al requisito de la *plus utilitas* o el *plus redditus* que ya estableció el RDL/1929, tampoco se produce cambio alguno previéndose ambas posibilidades para considerar producida la mejora cuando el artículo 20 habla de “*aumento en la producción de la finca o en su valor*”.

Respecto a las clases de mejoras que se contemplan en la Ley sí aparecen novedades. Una primera clasificación que hace la norma es la distinción entre mejoras voluntarias y obligatorias; este sí es un concepto nuevo que aparece en la Ley, el de mejora obligatoria. Hasta ahora el concepto de mejora se había movido en el ámbito exclusivamente privado de los actos entre los particulares. Ahora se da un salto cualitativo y entran en escena unas mejoras que pueden venir impuestas por la Administración Pública que las utilizará como una importante herramienta para intervenir en la modernización de la agricultura²⁵⁴.

Por su parte, el significado que se da ahora al concepto de mejoras voluntarias rompe con la tradición, a la que hemos venido aludiendo, de identificar este término con las mejoras voluptuarias. Ahora se consideran voluntarias las que surgen de la iniciativa del arrendador o del arrendatario en contraposición a las obligatorias que son las que vienen impuestas por la ley o por resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales. Consideramos más correcto técnicamente este nuevo uso del término “voluntarias” pues, como ya hemos expresado en anteriores ocasiones, la voluntariedad no es una

²⁵⁴ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales...* cit. pg. 579.: “El legislador de la LAR/1935 era consciente de que con estas mejoras obligatorias impuestas al arrendador creaba una figura que servía para llevar a cabo reformas sustanciales en la agricultura, porque, en beneficio de esta, se limitaba el poder soberano del propietario”.

característica exclusiva de las mejoras voluptuarias pues las útiles también lo son.

A su vez el texto legal divide las mejoras voluntarias en dos clases que son las útiles y la de adorno o comodidad. En la conceptualización de estos dos tipos tampoco se producen cambios respecto a la normativa anterior. El concepto de útiles se sigue equiparando al aumento de la producción o el valor de la finca y en las voluptuarias lo único que cambia es el término pues el RDL/1929 las denominaba *voluntarias* y ahora la LAR/1935 las denomina *de adorno y comodidad*; no obstante el concepto al que aluden es exactamente el mismo.

Del análisis del concepto de mejora contenido en la Ley de 1935 podemos concluir que se producen importantes modificaciones que no son sino reflejo del talante reformador e intervencionista de la misma. En ella se introdujeron importantes normas imperativas que limitaban la autonomía de la voluntad y medidas de fomento para la actividad económica, siendo una de esas novedades la nueva consideración que de la mejora se contiene en este texto legal, entendiéndola como una herramienta en manos del Estado dentro de su actividad planificadora de la economía nacional. De esta forma por una parte se contempla en la Ley la posibilidad de que los poderes públicos utilicen su *imperium* para imponer a los particulares la realización de determinadas mejoras y por otra se da entrada a la iniciativa del arrendador en la realización de mejoras como medida de fomento de la actividad mejoraticia.

3.- La Ley de arrendamientos rústicos de 1980.

La ley de arrendamientos rústicos de 1980 fue la ley que preparaba el camino para una futura integración en la CEE²⁵⁵. Es por

²⁵⁵ ROJO L.A., “La crisis de la economía española. 1973-1984” en *La economía española en el siglo XX*, Ariel, Barcelona, 1987. pg. 194. Unos años antes, en 1973, se había iniciado un periodo bastante negativo para la economía española que siguió los pasos de las economías europeas pero que vio como entre nuestras fronteras los efectos de la crisis tenían especial

ello que sus contenidos se acomodaron a las estructuras de la Unión y en concreto de la PAC²⁵⁶ que, en adelante iba a ser quien rigiera los destinos de nuestra agricultura dentro de un sistema altamente intervenido y muy proteccionista frente al exterior. Así, con la perspectiva de una entrada más o menos próxima en la CEE y con la necesidad de adaptar la legislación al nuevo régimen constitucional nació la ley de arrendamientos del año 1980 impulsada por el Gobierno de la Unión de Centro Democrático de D. Adolfo Suárez y en concreto por el Ministro Lamo de Espinosa, que supuso la superación y clarificación de toda la normativa anterior, manteniendo un alto contenido imperativo y protector de los arrendatarios²⁵⁷ y en la que jugaba un importante papel la figura del arrendatario como profesional de la agricultura²⁵⁸.

incidencia; aunque el crecimiento de la economía era similar a la media europea, respecto a otros indicadores como la galopante inflación, la alta tasa de desempleo y la caída de la inversión, éramos desgraciadamente los líderes. Ya en los diez últimos años de la dictadura se emprendieron los pasos para armonizar las políticas agrarias de cara a una futura integración en la CEE, lo que se produjo cuando desapareció el obstáculo político que hasta entonces había impedido cualquier acercamiento al selecto club europeo. A partir de 1986 entramos dentro de la superestructura de la Política Agrícola Común (PAC) y desde entonces la suerte de nuestra agricultura corre paralela a los designios de esta. La PAC no supone solo la existencia de un mercado único en el que se han suprimido las aduanas y los aranceles sino que además la toma de decisiones está centralizada en unos órganos que han asumido parte de la soberanía de los Estados.

²⁵⁶ NAVARRO FERNÁNDEZ J.A., *Introducción al Derecho Agrario...* cit. pg 74. La PAC nació en el Tratado de Roma de 1957 con la intención de crear un mercado común de productos agrarios al tener la agricultura una importancia estratégica con el objetivo de proteger la naciente agroindustria europea. Los objetivos concretos que se marcaron en dicho tratado son: a) incrementar la productividad; b) aumentar las rentas de los agricultores; c) estabilizar los mercados; d) garantizar la seguridad de los abastecimientos y e) asegurar al consumidor suministros a precios razonables. En los primeros años los instrumentos utilizados para conseguir estos objetivos eran principalmente tres, la limitación de cosechas, los precios de intervención (el Estado compra los productos a los agricultores cuando existe un exceso de oferta para regularla) y los precios de garantía (el Estado paga a los agricultores cuando al mercado llegan productos de otros países a un precio menor). Se trataba de un sistema altamente intervenido y muy proteccionista frente al exterior que no conseguía plenamente sus fines pues, absorbiendo las dos terceras partes del presupuesto comunitario, no conseguía elevar las rentas agrícolas que seguían por debajo de las rentas de otros sectores, la producción excedentaria era crónica y los precios de los productos alimenticios experimentaban un encarecimiento notable.

²⁵⁷ LASARTE C., *Principios de Derecho civil III. Contratos*, Marcial Pons, 13ª edic. Madrid, 2010, pg.230.

²⁵⁸ BALLARÍN MARCIAL A., *El papel del Derecho agrario...*cit. pg. 25. Una novedad destacable de la ley es que exige para el arrendatario el requisito de la profesionalidad a través de la figura del agricultor profesional, siendo este la persona natural que se dedique

En esta línea la Ley de 1980 tuvo un carácter fundamentalmente imperativo que le otorgaba un papel determinante a un organismo autónomo, dependiente del Ministerio de Agricultura, el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), y en el que la mejora aparecía como un elemento importante que se ponía en manos del arrendatario para que este configurase su explotación agraria con unos criterios fundamentalmente empresariales. De esta forma la regulación de las mejoras se hizo mucho más detallada y amplia que ninguna otra norma hasta ahora y favorecía, también como ninguna otra, los intereses de los arrendatarios.

3.1 Principales modificaciones introducidas en la regulación de las mejoras por la LAR/1980.

La regulación de las mejoras en esta ley se configura como una característica más que reafirma el carácter empresarial que se le quiere dar a la figura del arrendatario. Este aparece

preferentemente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación. Se perseguía con esto adecuarse a la figura regulada en la CEE del “agricultor a título principal” creado por la Directiva europea de Modernización de 1972 para ser el principal destinatario de la Política Agrícola común. Con este concepto se reconocía la necesidad de que la explotación ideal tenía que ser más amplia en su extensión superficial y que utilizar más mano de obra y por otra parte también se reconocía a la agricultura a tiempo parcial como una realidad europea necesaria y útil para la obtención de rentas que debía ser amparada por ley permitiendo conservar su título de “agricultor” a quien utiliza mano de obra asalariada hasta el 50% y se dedica a actividades no agrarias. COBACHO GÓMEZ J.A. “Reflexiones sobre el origen...” cit., pg. 147 y 148. Con la exigencia de la profesionalidad se perseguía la creación de explotaciones dirigidas por verdaderos empresarios de la agricultura. Otro paso en el reconocimiento del carácter empresarial que se la quiere imprimir al arrendatario es la libertad para determinar el tipo de cultivo siendo nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos. MARTÍNEZ VALENCIA, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 65. La LAR/1980 introdujo en esta cuestión una modificación respecto a la legislación anterior en la que tanto la Ley de 1935 como el Reglamento de 1959 obligaban al arrendador a destinar la tierra al cultivo para el que ha sido arrendado. Dice este autor: “... no se justifica la intromisión de aquel (se refiere al arrendador) en la mecánica del cultivo y explotación...no tiene razón de ser que aquel se inmiscuya en la forma o modalidad de cultivo que en ella (la finca) se realice”.

fundamentalmente como un empresario que tiene que organizar los distintos factores de su explotación y una de las herramientas que se ponen en sus manos es la posibilidad de modernizarla mediante la introducción de mejoras. En este sentido el artículo 49 de la ley dice expresamente que al arrendatario le corresponden "*las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario*". Se produce un cambio importante en la disciplina mejoraticia a favor del arrendatario para permitirle, e incluso para obligarle, llevar cabo mejoras que, en el marco de una gestión empresarial, aumenten la productividad y la rentabilidad de la explotación. La regulación de las mejoras se hace mucho más detallada y amplia que ninguna otra norma hasta ahora, concretamente son veintitrés los artículos utilizados para su regulación cuando el RDL/1929, la LAR/1935 y el RD/1959 utilizaron sólo cinco artículos cada uno.

Respecto de las mejoras obligatorias las atribuye al arrendador al igual que el RD/1959 salvo que la propia ley o resolución administrativa disponga lo contrario. Añade la ley el requisito de la firmeza de la resolución judicial.

Totalmente nueva es la posibilidad que se otorga al arrendatario para que pueda eliminar las paredes, vallados, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramientos o cercados si separan dos o más fincas de una misma unidad de explotación. Para ello ha de contar con el consentimiento del arrendador o en su defecto debe garantizar, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento, para lo cual se exigía que quedasen mojones o hitos que hicieran indiscutibles los linderos. Con esta medida se estaba dando clara prevalencia a la explotación sobre el predio o finca.

En lo que respecta al concepto de mejoras útiles la ley añade el de la rentabilidad a los ya existentes de la producción y el valor como criterios para poder determinar la existencia de la mejora. Con ello se pretende cubrir todas las posibilidades de aumento de la

utilidad en una economía más compleja que la de los años treinta en los que se gestó la anterior LAR/1935. Ahora no es suficiente con aludir a la producción puesto que pueden existir mejoras que sin aumentar esta, proporcionan una mayor rentabilidad disminuyendo costes y otras que sin aumentar ni producción ni rentabilidad pueden aumentar el valor de la finca²⁵⁹

Se añade un nuevo tipo de mejoras denominadas sociales que son aquellas que facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores. Son reflejo de la intención del legislador de llevar al sector agrario las condiciones de trabajo que ya se habían conseguido en otros sectores como la industria y los servicios. Estas mejoras están sujetas al mismo régimen que las útiles.

En el ámbito de las mejoras útiles se produce una importante modificación en el sentido de que ya no se exige un acuerdo entre arrendador y arrendatario o una autorización de la otra parte para llevar a cabo las mejoras; es suficiente comunicárselo a la otra parte y tener informe favorable del IRYDA si la iniciativa parte del arrendador y si es el arrendatario sólo necesitará el informe en caso de que el arrendador se niegue a la mejora. Si las mejoras consisten en una transformación del destino productivo de la finca (puesta en regadío, roturación y otras semejantes) que supongan una inversión superior a nueve anualidades de renta, quedará en suspenso durante nueve años la facultad del arrendador de recuperar la finca por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. En estos casos el IRYDA solo informará favorablemente si el valor de la finca aumenta al menos en un 50 por 100 y las obras se inician dentro del período contractual en los primeros doce años de prórrogas. En cuanto al reembolso de las mejoras útiles también se introducen importantes cambios. Ahora el arrendatario puede exigir al arrendador que, a su elección, reembolse el mayor valor que ha adquirido la finca o el coste actualizado de las mejoras mientras que

²⁵⁹ GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166.

en la LAR/1935 solo le podía exigir el pago de los gastos invertidos en la mejora. Otra novedad es que ahora no existe límite de reembolso y en la LAR/1935 este no podía ser superior a una sexta parte de la renta total del arrendamiento. Son también novedad las garantías que se le otorgan al arrendatario para poder hacer efectivo su crédito frente al arrendador; se le equipara al acreedor refaccionario, de modo que podrá pedir la anotación preventiva de su derecho de crédito en el Registro de la Propiedad, presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial y podrá convertir dicha anotación en hipoteca²⁶⁰. Por último es novedosa la posibilidad que se le da al arrendatario de retirar la mejora útil siempre que la finca no sufra deterioro.

En cuanto a las mejoras suntuarias, la única novedad respecto a la anterior normativa es que no se le concede expresamente al nuevo arrendatario de la finca la potestad de exigir al anterior la retirada de las mejoras suntuarias, cuando la ley de 1935 sí hacía mención expresa a esa posibilidad.

3.2 El concepto de actividad para mejorar en la LAR/1980.

Se sigue conservando en la Ley de 1980 la línea que se inició con la legislación especial de arrendamientos considerando como actividad para mejorar solo la proveniente de la voluntad consciente y libre de una persona, descartándose la posibilidad de se consideren mejoras las provenientes de la naturaleza o el tiempo.

En la misma línea abierta por la LAR/1935, la LAR/1980 también contiene la posibilidad de que la Administración Pública o una norma legal puedan imponer la realización de una mejora. Aunque esta Ley abre a la posibilidad a otro tipo de intervenciones de la Administración como puede ser la actividad de fomento cuando se

²⁶⁰ TORRES GARCÍA T.F., “Las garantías del arrendamiento rústico por el crédito de mejoras” en *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo, Tomo II*, Derecho civil. Derecho de obligaciones, Editorial Thomson-Civitas, Madrid, 2003, pg. 3.143.

alude en el artículo 66 a las “*mejoras promovidas o fomentadas por la Administración*”. Desaparece en esta ley, con buen criterio, el carácter de obligatoriedad de las mejoras impuestas por resoluciones judiciales puesto que, como ya hemos observado, estas no modifican el carácter obligatorio o no de la mejora sino que simplemente se limitan a exigir el cumplimiento de lo acordado entre las partes o lo exigido por una ley.

La actividad para mejorar se configura aquí no solo como un desembolso de dinero sino también como la inversión de trabajo o de ambos a la vez. Dicho concepto aparece por ejemplo cuando la ley alude en su artículo 61 a actividades como “*transformación de la finca por variar su destino productivo, “puesta en regadío” y “roturación u otras semejantes”* diferenciadas del término “*inversión*” que sí aparece en la ley con un significado semejante al de gasto.

Se le aumenta el protagonismo al arrendador para que pueda mejorar en cosa propia. Al igual que en la LAR/1935, también en la LAR/1980 se le atribuye a él exclusivamente la responsabilidad de realizar las mejoras impuestas por ley o por resoluciones administrativas o judiciales, pero ahora se le permite mejorar sólo con la autorización del IRYDA, no se necesita la autorización del arrendatario como antes. De esa forma se deja en manos de la Administración la decisión última para que el arrendador pueda efectuar mejoras.

Una gran diferencia respecto a las normas que preceden a esta Ley de 1980 es que con anterioridad a la misma se había producido una clara diferenciación entre el concepto de actividad para mejorar y mejora, y sin embargo ahora en este texto legal se produce una mezcla entre ambos conceptos, denominándose mejora a todo el proceso mejoratorio, desde que se inicia la actividad hasta que se consigue el resultado final que incrementa el valor de la cosa principal. Lo vemos con más detalle en el apartado siguiente.

3.3. El concepto de mejora en la LAR/1980.

Según acabamos de expresar, el concepto de mejora en la LAR/1980 sufre una profunda modificación respecto a lo que venía considerándose en los textos legales precedentes. Frente a la nítida separación que se venía produciendo entre actividad para mejorar y mejora, ahora toda la actividad mejoraticia se incluye dentro del término mejora, optando así por un concepto abanderado por la doctrina italiana²⁶¹ según el cual la mejora es un acto complejo compuesto por la actividad inicial y el resultado finalmente obtenido, la mejora no es una actividad ni un resultado sino un proceso.

Consecuencia directa de esta nueva concepción es la confusión de términos que en realidad son diferentes y cuya inclusión dentro de un concepto amplio de mejora no es la más adecuada para la explicación y configuración teórica de esta figura. En este sentido en la presente Ley podemos comprobar la confusión terminológica y conceptual que se produce entre términos como *inversiones, obras, reparaciones y mejoras* que en nada benefician su interpretación²⁶². Podemos mencionar como ejemplo el apartado primero del artículo 47.1 que obliga a las partes a permitir la realización de las “*obras, reparaciones o mejoras*”, al igual que ocurre en el apartado 2 del citado artículo donde igualmente se alude a las “*reparaciones o mejoras*”²⁶³. También se produce esta misma circunstancia en el artículo 49 cuando se atribuye al arrendatario la actividad mejoraticia correspondiente al empresario agrícola expresando que “*Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario*”. Es evidente que en

²⁶¹ Recordamos que esta línea doctrinal tuvo su origen en Italia y fue iniciada por el profesor FUNAIOLI G.B., *Lezioni di Diritto civile ...cit.*, dándole una brillante culminación el profesor CARROZZA, *I miglioramenti delle cose... cit.* Según esta teoría la mejora es una categoría abstracta y compleja (*fattispecie di miglioramenti*) que se compone de dos elementos: un acto humano dirigido a incrementar el valor de la cosa y la consecuencia directa y querida de ese acto

²⁶² En contra de esta opinión se pronuncia. CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos... cit.* pg. 35, para quien “... estas variaciones terminológicas quedan en un segundo plano porque lo decisivo es que, como se infiere de la definición legal de mejora útil contenida en el artículo 57 LAR, se realice una inversión, que se incorpore a la finca y que se produzca un plusvalor... Resulta en cierto modo secundario que el término específico de mejora se asigne a la inversión, al plusvalor o a la *res* en que a veces se materializa la inversión”.

²⁶³ En el artículo 49 de dicha ley se volvía a repetir la partícula “o”: “*Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario*”

todos estos casos a la conjunción “o” no se le está dando un significado disyuntivo que excluya una de las posibilidades expresadas, sino que se está utilizando como nexo en una lista o serie de términos que contienen el mismo significado. Es decir cuando la ley en el referido artículo 49 obliga a las partes a soportar las “*obras, reparaciones o mejoras*” es evidente que no está obligando a soportar o las obras, o las reparaciones o las mejoras de forma alternativa, sino que está exponiendo una lista o serie de términos sinónimos²⁶⁴; si no lo fueran, se habría utilizado la conjunción copulativa “y” tal y como hace la LAR/2003 según tendremos ocasión de ver más adelante²⁶⁵.

Otra importante novedad introducida por la presente ley es la relativa al concepto de *plus redivus* como factor indicativo de la incorporación de la mejora a la cosa principal. Hemos advertido el proceso seguido desde el Código Civil en el que solo se establecía como criterio la *plus utilitas* o aumento de valor de la cosa, pasando por el RDL/1929 en el que se añadió la *fertilidad* de la finca y por la LAR/1935 en el que se cambió el término fertilidad por el de *producción*. Pues bien, en la LAR/1980 se introduce un nuevo concepto: la *rentabilidad*, con lo que en esta ley son tres los criterios que se pueden utilizar para determinar si ha existido mejora o no que se enumeran en su artículo 57 diciendo que “*Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario*”.

Vimos que esta modificación incluyendo la rentabilidad entre los criterios que determinan la existencia de la mejora, obedecía fundamentalmente a que el Tratado de Roma de 1957 que dio origen a la Comunidad Económica Europea, establecía como uno de los

²⁶⁴ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 33 considera que la ley enumera estos tres elementos como sinónimos cuando afirma: “Muy significativos a este respecto resultan los artículos 48 y 49 LAR que identifican como sinónimas las expresiones obras e inversiones”. En la nota 4 añade esta autora “En efecto las identificación de los términos mejoras e inversiones resulta del tenor del artículo 48”.

²⁶⁵ En efecto, en los artículos y expresiones correlativos que se reproducen en la Ley de arrendamientos rústicos de 2003 se cambia la o por la y.

objetivos concretos del Tratado, el incremento de la productividad de la agricultura, no de la producción y, de hecho, la normativa europea se encaminó durante mucho tiempo a luchar contra el exceso de producción de determinados productos agrícolas. Por otra parte con esta modificación la Ley seguía la línea marcada por la doctrina²⁶⁶ que vertió numerosas críticas sosteniendo que un aumento en la producción no siempre iba a suponer un aumento de la rentabilidad y por lo tanto del valor de la cosa podría ser un dato positivo pero no determinante de que se ha producido una mejora.

Otra modificación introducida por esta Ley en el concepto de mejora hace referencia al requisito de la estabilidad. Mientras que las anteriores normas guardaban silencio al respecto, en esta se hace una alusión directa a tal requisito y en su artículo 57 señala que el aumento de la producción, rentabilidad o valor debe de producirse de “*modo duradero*”. Coincide esta alusión de la LAR/1980 con la postura que la doctrina mayoritaria venía sosteniendo y que ya apuntábamos en el sentido de que la duración requerida a la mejora no debería de identificarse con perpetuidad sino que esta debía de incorporarse a la cosa con una vocación de permanencia acorde con su naturaleza y las circunstancias socioeconómicas que la rodean.

Por último hay que señalar que la alusión que se hacía en el artículo 51 de la LAR/1980 a las “mejoras hechas en la tierra” y la expresión “obras incorporadas a la finca arrendada” del artículo 57.1 llevó a algunos autores a señalar que las mejoras útiles para que fueran indemnizables tenían que ser hechas en la tierra, no en la explotación, lo que implicaba que la regulación de las mejoras no se aplicaba a los arrendamientos de empresas agrícolas²⁶⁷. Sin embargo algún autor negó esta circunstancia y defendió la posibilidad de incluir dentro de las mejoras útiles las realizadas en la explotación²⁶⁸.

²⁶⁶ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos...*cit., pg 264. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley...* cit., pg. 166: “...pueden existir mejoras que ...sin aumentar la producción, proporcionan una mayor rentabilidad”.

²⁶⁷ TORRES GARCÍA T.F., “El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003...” cit. pg. 855.

²⁶⁸ VATTIER FUENZALIDA C. Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico... cit pg. 73: “...se consagra en el plano legislativo la distinción de las mejoras infraestructurales que son las

3.4 Los tipos de mejoras en la LAR/1980.

En lo que se refiere a las clases de mejoras, la gran novedad que trajo esta ley fue la creación del concepto de mejoras de carácter social a las que la propia ley definía como aquellas que *“faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores”*. Llamó la atención a la doctrina este tipo de mejoras inédito hasta entonces puesto que, revistiendo estas un carácter exclusivamente social o humano, se le daba el mismo tratamiento que a las útiles cuya naturaleza era exclusivamente económica²⁶⁹. Incluso se desestimó en el Congreso una modificación aprobada por el Senado que intentaba introducir una diferenciación entre ambas exigiendo para las sociales un requisito adicional consistente en que *“tendrían que ser adecuadas a la dimensión e importancia de la finca o fincas objeto del contrato, en función de su productividad y rentabilidad”*. Con esta equiparación entre ambos tipos de mejoras se demostraba la importante apuesta que en esta Ley se hacía por estas mejoras sociales igualadas en todos los aspectos a las útiles. Su novedad y la escueta regulación que se le daba en la ley hizo difícil concretar en que consistían realmente estas mejoras, y para algunos autores era tal su amplitud que la calificaban como un verdadero concepto jurídico indeterminado²⁷⁰, sobre todo un concepto tan amplio y abierto al que se hacía alusión en la Ley como el de *“promoción de los trabajadores”*²⁷¹. Puso ejemplos la doctrina de mejoras que obedecieran a esta naturaleza como cobertizos, caminos, comedores, viviendas, escuelas y locales de esparcimiento y cultura²⁷².

mejoras fundiarias que deben realizarse sobre la finca, y las mejoras estructurales y supraestructurales que son las que atienden a la explotación o a la organización empresarial montada sobre la misma”.

²⁶⁹ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos...*cit., pg. 265.

²⁷⁰ HIDALGO M., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentario y formularios*, Edit. Tecnos, Madrid 1987, pg. 136.

²⁷¹ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos...*cit., pg. 265: “... la promoción de los trabajadores resulta más difícil de determinar por resultar dificultoso precisar cuáles han de ser las obras a realizar por el arrendador para conseguir esa finalidad”.

²⁷² AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 244.

Pienso que la inclusión de esta mejora en la LAR/1980 fue fruto de las circunstancias sociales y políticas concretas de la época en que dicha Ley se promulgó. Hacía dos años escasos que había entrado en vigor nuestra Constitución en la que se incluían una serie de derechos fundamentales que empezaban a tener su reflejo en las leyes ordinarias como en este caso se hizo en el artículo 57.2 en defensa de la dignidad de la persona y de la promoción de los trabajadores recogidos en los artículos 10 y 35 respectivamente de la Constitución.

Respecto a las clases de mejoras que tradicionalmente se venían manteniendo en nuestro Derecho, se mantuvo el concepto de mejoras útiles; en cuanto a las voluptuarias se produjo únicamente un cambio terminológico, denominándose suntuarias pero conservando su carácter y consideración de mejoras de *“mero lujo, adorno o recreo”*. Como consecuencia lógica del carácter fuertemente intervencionista de esta ley aparecía en la misma una amplia gama de mejoras relacionadas con la Administración Pública. Aunque no están identificadas con una terminología precisa, se puede comprobar la existencia en el texto legal de mejoras obligatorias (art. 49), mejoras fomentadas (art. 66) y mejoras autorizadas (art. 58 y 60) que como dijimos al hacer la clasificación de las mejoras no son excluyentes entre sí.

Tras el estudio del concepto de mejora contenido en la Ley de 1980 vemos como este se encuentra condicionado por el marcado carácter intervencionista e imperativo que se le imprimió a la citada norma y por la futura entrada en la CEE. Respecto al primero de estos dos factores, hemos visto como se amplió el tipo de posibles intervenciones de la Administración en el ámbito mejoraticio con las mejoras promovidas o fomentadas por la Administración. Por otra parte aparece el IRYDA, en la escena de las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, que va a relevar incluso en algunas atribuciones a las partes. Así, mientras en la LAR/1935 el arrendador y el arrendatario necesitaban de la autorización de la otra parte para poder efectuar las mejoras, con esta ley se les permite mejorar sólo con la autorización del IRYDA (arts. 57 y 60), sin contar con la contraparte. Un último apunte al respecto es la aparición de la

categoría de las mejoras sociales a través de las que la Administración, a través de su actividad de fomento, trata de que se mejoren las condiciones laborales de los trabajadores agrícolas. En lo que respecta a la convergencia con la CEE vemos en primer lugar como se incluyó el concepto de rentabilidad y no solo de producción, como un criterio más para determinar si existe mejora o no en consonancia con el objetivo de productividad marcado en el Tratado de Roma. En segundo lugar comprobamos como se le otorgó al arrendatario el reconocimiento de su condición de verdadero empresario y no de un mero cultivador de una finca, en la línea marcada por la CEE del concepto de *agricultor a título principal* creado por la Directiva europea de Modernización de 1972 con la finalidad de configurar la creación de explotaciones dirigidas por verdaderos empresarios de la agricultura. En este sentido se le atribuyeron al arrendatario las mejoras propias del empresario agrario (art.49), pues dentro de su actividad empresarial tendría que realizar las inversiones económicas encaminadas a elevar el nivel productivo de la explotación²⁷³.

4.- Ley 49/2003 de 26 de noviembre de arrendamientos rústicos

Con la LAR/2003, las orientaciones marcadamente intervencionistas y el carácter tuitivo de la legislación de arrendamientos rústicos experimenta un giro de ciento ochenta grados. Siguiendo la estela de la tendencia liberalizadora marcada por la Organización Mundial del Comercio con sus acuerdos de libre comercio entre países²⁷⁴ y por la PAC²⁷⁵, la nueva ley de

²⁷³ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos...* cit. pg. 226.

²⁷⁴ NAVARRO FERNÁNDEZ J.A., *Introducción al Derecho Agrario...* pg 81. En el nuevo escenario de la globalización se viene dando como fenómeno económico la liberalización generalizada en la economía, ejemplo de lo cual es la creación en 1994 de la Organización Mundial del Comercio cuya finalidad no es otra que conseguir la liberalización del comercio internacional.

²⁷⁵ NAVARRO FERNÁNDEZ J.A., *Introducción al Derecho Agrario...* cit. pg. 81. La adaptación de la PAC al nuevo marco mundial establecido por la OMC no se hizo esperar y ya en 1992 se inició su reforma. Con el sistema anterior los objetivos del tratado no acababan de conseguirse y al contrario se venían produciendo situaciones que amenazaban al sistema agrario en su conjunto: comarcas despobladas, alta contaminación producida por la actividad agraria intensiva y amenaza de la biodiversidad con el abuso en muchas zonas del

arrendamientos, aprobada por el Gobierno presidido por D. José María Aznar siendo Ministro de Agricultura D. Miguel Arias Cañete, expresa en su exposición de motivos que su orientación fundamental es lograr una flexibilización en el régimen de los arrendamientos rústicos en España. En este sentido la Ley se marca como meta lograr una liberalización en el régimen de los arrendamientos rústicos en España; consecuencia de ello es la disminución del contenido imperativo de la ley, que ya era tradicional en la legislación especial de arrendamientos²⁷⁶, dando lugar a un auténtico vuelco a favor de la autonomía de la voluntad y una desregulación del contrato de arrendamiento rústico, cuando en su artículo 1 dice que los contratos

monocultivo. Para ello la reforma “McSharry” de 1992 buscó reducir las producciones que resultaban excedentarias estableciendo cuotas de producción máxima por países y sectores; se fomentó la jubilación anticipada de los agricultores y el abandono de tierras incentivando otros usos alternativos de la tierra compatibles con el medio ambiente. En esta situación se llega a la reforma de la PAC contenida en la denominada Agenda 2000 que guarda estrecha relación con la ampliación de la Unión hacia los países de Europa del Este y con los acuerdos de libre comercio en el seno de la OMC. En esta reforma, que es continuación de la de 1992, se incide en la idea de que el agricultor ya no es un mero productor sino que se debe convertir en un agente cuidador del medio ambiente y cooperador en el desarrollo rural, lo que se viene a denominar la multifuncionalidad de la agricultura. Resultado de esta nueva concepción de la figura del agricultor son, por una parte, la desaparición del concepto de agricultor a título principal y del concepto de explotación familiar operada por el Reglamento 1257/99 del Consejo y por otra el fomento de explotaciones viables y eficientes. Con estas modificaciones en la política agraria común, se persigue más la eficiencia, el desarrollo rural y la preservación del paisaje que la mera productividad. DE LA CUESTA SAENZ J.M., “La reforma de la PAC y el pago único en su aplicación a España”. *Derecho Agrario y Alimentario español y de la Unión Europea*. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia, 2007, pg. 85. Un último paso importante en la reforma de la PAC, continuación de los dados hasta ahora, es el dado en 2003. Se persigue ahora desvincular las ayudas de la producción y pasar a un pago único por explotación. Se persigue con esta medida desvincular las ayudas de la producción para poder ser defendible en el seno de la OMC. La ayuda ya no es compensatoria de la pérdida de renta sino retributiva por la función de conservación del medio ambiente y mejora del espacio rural que ahora se le atribuye al agricultor. En este sentido el Reglamento (CE) 795/2004 de 21 de Abril profundiza en el régimen de ayudas directas a la renta, dissociadas de la producción, creando un sistema de pago único, condicionando dichas ayudas a las buenas prácticas agrarias; limitar las ayudas a grandes explotaciones y derivar más fondos al desarrollo rural. Con estas medidas se pretende hacer frente a los excedentes, acomodarse a los compromisos con la OMC y crear una agricultura sostenible. A raíz del R. 1698/2005 y su modificación por el R.74/2009, las nuevas prioridades de la PAC se centran en la lucha contra el cambio climático, la promoción de las energías renovables, la gestión del agua, la protección de la biodiversidad, la reestructuración del sector lechero.

²⁷⁶ LASARTE C., *Principios de Derecho civil III. Contratos ...cit.*, pg. 233.

sometidos a la ley se rigen por lo expresamente acordado por las partes siempre que no se oponga a lo dispuesto en la Ley.

Como novedades importantes de esta Ley podemos señalar en primer lugar la reducción de la duración mínima del contrato a tres años, la supresión del requisito de la profesionalidad encarnada en la figura del agricultor a título principal siguiendo las directrices europeas²⁷⁷ y la regulación del arrendamiento de explotación, entendiendo por tal una unidad orgánica conformada por el conjunto de sus elementos y siempre que lo hagan constar las partes expresamente, acompañando el correspondiente inventario. La LAR/2003 continuó con la liberalización del sistema de prórrogas forzosas que había establecido en 1995 la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias²⁷⁸.

4.1 Las novedades de la LAR/2003 en el ámbito de las mejoras

La regulación que se hace de las mejoras en la presente ley sigue la tónica general liberalizadora marcada en el resto de sus artículos. Se disminuye en gran medida el número de artículos dedicados a la disciplina mejoraticia; lo que la LAR/1980 regulaba

²⁷⁷ COBACHO GÓMEZ J.A., “Reflexiones sobre el origen...” cit., pg. 150. Esta figura había sido creada en los Reglamentos socio-estructurales de 1972 de la CEE y fue suprimida de la normativa de la Unión en 1999 en el marco de una política incentivadora de explotaciones viables y eficientes dentro del ámbito del desarrollo rural más que de favorecer la existencia de productores subvencionados.

²⁷⁸ Esta liberalización de las prórrogas forzosas se llevó a cabo con la finalidad dar solución al bloqueo que se había producido en la movilidad de la tierra con la anterior legislación. Señala LLOMBART BOSCH D., “Algunas consideraciones críticas a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *Revista de Derecho Agrario y alimentario*, Segunda época nº43, Año XX, pg. 10, que desde principios de los ochenta los contratos de arrendamientos rústicos se vieron en la práctica reducidos hasta extremos insospechados debido a la larga duración regulada para estos en la ley de 1980. BALLARÍN MARCIAL A., *El papel del Derecho agrario...* cit. pg. 391, afirma por su parte que la continua sangría de población rural que se vivió en España en los años 80 hacía poco atractivo el arrendamiento para los cultivadores quienes lo que querían era ir a la ciudad y tampoco lo era para los propietarios que tenían que soportar un plazo muy largo de 21 años para recuperar la finca. La liberalización del plazo de duración produjo una revitalización de los arrendamientos como afirma COBACHO GÓMEZ J.A., “Reflexiones sobre el origen...” cit. pg. 149, señalando que en los años 90 se registró una fuerte expansión de esta figura con un aumento de 2’3 millones de hectáreas.

en 23 artículos, esta lo hace solo en cinco, curiosamente el mismo número de artículos utilizados por el RDL/1929, la LAR/1935 y su reglamento, el RD/1959.

En cuanto a las mejoras obligatorias, se añade a la resolución firme judicial o administrativa que éstas puedan provenir del acuerdo firme de la comunidad de regantes para un cambio en el sistema de riego, que pueden ser obligatorias tanto para el arrendador como para el arrendatario por ser propias del empresario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a una disminución de la renta. También se añade en la ley la posibilidad de que cuando las mejoras excedan de la natural conservación de la finca, y redunden en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la subida proporcional de la renta o a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización.

Respecto a las mejoras útiles se producen profundos cambios. En principio no se prevé que las pueda realizar el arrendador, cuando en la ley anterior se le daba esta posibilidad con el consentimiento del arrendatario o con informe favorable del IRYDA si este se oponía. En lo que se refiere a la posibilidad de que el arrendatario realice estas mejoras, la profusa regulación de la LAR/1980 se sustituye por una remisión al acuerdo de las partes o en su defecto a lo regulado en el Código civil para el poseedor de buena fe.

Por último respecto a las mejoras suntuarias hay que decir que la ley utiliza una expresión bastante ambigua (“voluntarias”) que ha llevado a parte de la doctrina a afirmar que se remite su regulación a lo dispuesto en el Código civil al igual que se hace con las mejoras útiles. En mi opinión dicho término se está refiriendo a las mejoras útiles no obligatorias para diferenciarlas de las mejoras útiles que sí tienen ese carácter, se regulan en los artículos precedentes y tienen

un régimen distinto, según tenderemos ocasión de expresar más adelante con mayor detalle.

4.2 La ausencia de una definición legal de mejora en la LAR/2003.

Una primera consecuencia de la desregulación a la que hacíamos alusión en el apartado anterior es la ausencia de un concepto legal de mejora. Con esta situación se rompe una tradición legislativa constante en nuestra normativa especial sobre arrendamientos rústicos pues desde la primera norma a la que se le puede atribuir tal carácter, el RDL/1929, siempre se ha incluido en ellas un concepto de mejora y una diferenciación conceptual o al menos terminológica entre los distintos tipos de mejoras²⁷⁹. La actual normativa da por “sabida la lección” y no incluye ningún concepto sino que se limita a utilizar la terminología mejoraticia sin pararse a realizar ningún tipo de definición y a aludir a algunos de los tipos de mejoras que tradicionalmente se vienen manejando.

Es obvio que no estamos ante un olvido del legislador, sino que se trata de una opción de técnica legislativa. Ocurre que ante la ausencia de conceptos definidos legalmente se abre ahora un amplio abanico de posibilidades interpretativas tendentes a determinar por un lado qué puede significar el hecho de que haya desaparecido en la ley vigente el concepto de mejora y por otro qué se debe de entender ahora por mejora.

²⁷⁹ El Decreto Ley de 1929 establecía la siguiente definición en su artículo 15: “*Las mejoras útiles que sin ser indispensables para la conservación del predio aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca mediante obras de saneamiento, defensa u otras análogas...*”. Además en su artículo 17 incluía algunos ejemplos de mejoras útiles: “... *obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa...*”. En la Ley de 1935 se incluía una definición en el artículo 20: *Útiles, las que, sin estar incluidas en el grupo anterior, produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor*. Por su parte la Ley de 1980 las definía en su artículo 57 de la siguiente forma: *Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario*.

Respecto al primer término de la disyunción, es patente que el nuevo tratamiento de las mejoras, al igual que el resto de la Ley, se ha hecho en clave desregularizadora y no intervencionista, dándole más espacio a la autonomía de la voluntad y reduciendo el contenido imperativo de la ley, con la finalidad, según señala expresamente la exposición de motivos de la Ley, de flexibilizar el régimen de los arrendamientos en España. La reducción del número de artículos que regula el apartado de gastos y mejoras es una clara evidencia de lo que estamos diciendo.

Ante esta situación, ¿qué interpretación debe darse a que se haya suprimido del texto legal la definición?. Varias pueden ser las interpretaciones posibles. Por una parte puede significar que se prescinde absolutamente de la normativa anterior y que por lo tanto cabe un nuevo concepto de mejora pues para eso se ha suprimido la anterior definición; este nuevo concepto tendría que inducirse y extraerse de la nueva normativa mediante labores interpretativas o integradoras. Pero por el contrario también se podría considerar que el legislador no ha estimado necesario repetir la definición de un concepto que está pacíficamente establecido en la doctrina y que no es necesario volver a definir en la ley.

Entendemos que cuando la Exposición de Motivos de la propia ley dice literalmente que en el capítulo de mejoras “*Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada*” parece estar tomando esta segunda opción; es decir se sigue la senda conceptual y terminológica marcada por la ley anterior, pero se “simplifica y se aclara”. Respecto a la simplificación aludida es obvia, al menos en cuanto al número de artículos empleados que ya hemos mencionado; si bien en cuanto a la aclaración es cuestionable si realmente esta reducción ha supuesto una mayor facilidad de comprensión e interpretación de la disciplina mejoraticia; antes bien creemos que el resultado ha sido el contrario puesto que la supresión de determinados artículos y la pervivencia de otros da paso a interpretaciones diversas en muy distintos sentidos.

En lo que se refiere a la segunda de las cuestiones planteadas, es decir a lo que se debe de entender ahora por mejora, como ya hemos advertido en el apartado anterior, no existe actualmente en la legislación especial de arrendamientos una definición explícita de lo que se debe entender por mejoras aunque es cierto que la propia norma está manejando un concepto de mejora cuando alude a ellas, cuando les atribuye consecuencias, cuando distingue entre distintos tipos etc. Este concepto es el que ahora pretendemos delimitar y determinar cuál puede ser, siguiendo los pasos dados con los otros textos legales que hemos analizado, distinguiendo y estudiando por separado el tratamiento que se hace en la ley del concepto de actividad para mejorar y el tratamiento que se da al concepto de mejora.

4.3 El concepto de actividad para mejorar en la LAR/2003.

En este aspecto no se producen en la LAR/2003 grandes cambios respecto a la legislación anterior. En lo referente a la libertad u obligatoriedad de la mejora hay que decir que aparece una fuente más de la que puede provenir la obligación de llevar a cabo una mejora en la finca, cual es el acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de los regadíos. Esto obedece al interés de los poderes públicos en impulsar y facilitar en la medida de lo posible la ejecución del Plan Nacional de Regadíos²⁸⁰ vigente en aquellos momentos. Con independencia a la alusión a estas corporaciones de derecho público adscritas a los Organismos de Cuenca y a las mejoras que pueda imponer la Administración, aludidas también en el artículo 19, desaparece cualquier mención a la actividad pública en relación con la actividad mejoraticia como la referente a las mejoras promovidas o fomentadas por la Administración que sí aparecían en la LAR/1980. De hecho desaparece radicalmente la figura del IRYDA, a la que tanto protagonismo se le había dado en el texto anterior, siendo la autonomía de la voluntad de las partes la que

²⁸⁰ RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg.157. Según este autor la cuestión sobre el Plan Nacional de Regadíos era de gran actualidad al tiempo de entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos, lo que sin duda se tradujo en la citada mención a las comunidades de regantes que se hizo en la Ley.

asume ahora el protagonismo que antes se le daba al citado órgano administrativo.

Respecto a la participación del arrendador en la realización de mejoras facultativas, hay que decir que se le reduce su posibilidad de actuación respecto a la norma anterior puesto que antes este podía llevar a cabo mejoras solo con la autorización del IRYDA, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendatario, pero ahora, desaparecida la intervención de este órgano, parece en principio que el arrendador sólo puede llevar a cabo las mejoras que acuerde con el arrendatario; es decir se volvería así a la situación existente bajo la LAR/1935; no obstante veremos que en este asunto cabe una interpretación extensiva que nos lleve a considerar la opción opuesta.

Donde sí se ha producido una evidente modificación respecto a la norma precedente es en la diferenciación entre el concepto de actividad para mejorar y la mejora. Vimos como en la LAR/1980 se producía una confusión entre ambos conceptos, denominándose mejora a todo el proceso mejoraticio, desde que se inicia la actividad hasta que se consigue el resultado final que incrementa el valor de la cosa principal. Ahora de nuevo se vuelve a la consideración de dos conceptos y momentos separados; lo vemos seguidamente.

4.4 El concepto de mejora en la LAR/2003.

En una primera aproximación al texto de la norma podemos advertir que se introduce una modificación sustancial respecto a la ley anterior en la línea antes apuntada: la separación entre el concepto de actividad para mejorar y la mejora. Ya en el inicio del Capítulo VI en el que se regula la actividad mejoraticia, se advierte una diferenciación entre ambos conceptos pues este se titula “Gastos y mejoras”. Igualmente las diferencias de este texto legal con la Ley de 1980 son patentes; mientras que el texto de 1980, en su artículo 47.1 obligaba a las partes a permitir la realización de las “*obras, reparaciones o mejoras*”, la actual ley en el correlativo artículo 17.1 habla de “*obras, reparaciones y mejoras*”. Lo mismo ocurre en el apartado 2 de los citados artículos,

pues donde la LAR/1980 decía “reparaciones o mejoras”²⁸¹, la LAR/2003 dice “reparaciones y mejoras”. Semejante situación se produce con los artículos 49 LAR/1980 y el 20 LAR/2003 cuando atribuyen al arrendatario la actividad mejoraticia correspondiente al empresario agrícola; donde la LAR/1980 decía “Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario” la LAR/2003 dice “Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad...”. Es evidente que, con independencia de la interpretación que se le pudiera dar a la conjunción “o” en la LAR/1980²⁸², ahora la LAR/2003 no da lugar a equívocos y al utilizar la conjunción copulativa “y” está optando, para que no quepa lugar a dudas, por separar nítidamente en este artículo tres conceptos que considera distintos, a saber: obras, reparaciones y mejoras. Entendemos que es un cambio sustantivo el que ha introducido la LAR/2003 que persigue dar un giro en la significación del concepto de mejora apartándolo del concepto de obra y del de reparación.

Es tan solo en el artículo 19 de la nueva ley donde se sigue manteniendo la “o” al enumerar los gastos que son a cargo del arrendador por disposición legal, resolución administrativa o judicial, o por acuerdo de la comunidad de regantes. En este caso se dice: “Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones”. Aún cuando se podría afirmar que ahora el uso de la “o” implica la equiparación entre mejoras e inversión y que por lo tanto la nueva ley mantiene el mismo concepto que la LAR/1980, entendemos que las modificaciones operadas por la nueva ley, aludidas en el párrafo

²⁸¹ En el artículo 49 de dicha ley se volvía a repetir la partícula “o”: “Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario”

²⁸² La utilización de la “o” en este artículo puede dar lugar a interpretar que la ley los está utilizando como términos similares o como términos con significados distintos; no permite esta partícula delimitar definitivamente si las obras, reparaciones y mejoras se están considerando elementos diferentes o sinónimos. CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 33 considera que la ley enumera estos tres elementos como sinónimos cuando afirma: “Muy significativos a este respecto resultan los artículos 48 y 49 LAR que identifican como sinónimas las expresiones obras e inversiones”. En la nota 4 añade esta autora “En efecto la identificación de los términos mejoras e inversiones resulta del tenor del artículo 48”. Por nuestra parte pensamos que si bien los artículos 48 y 49 pueden crear cierta duda, de la lectura del artículo 57.1 se infiere sin lugar a dudas que esta Ley considera a las mejoras como obras cuando dice textualmente: “ Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca...”

anterior, son determinantes para considerar este cambio y en este caso sí estaría justificado el uso de la “o” dándole un sentido alternativo según el cual al arrendador le puede corresponder hacerse cargo o de las mejoras o de las inversiones que una ley o una resolución o la comunidad de regantes pudiera imponer. De cualquier forma hubiera sido, sin duda, más acertado el uso de la “y”.

Se podría objetar que todos estos intentos por delimitar claramente estos conceptos pueden resultar estériles puesto que, a efectos prácticos, la diferenciación que se persigue y se propugna, no supondría ninguna consecuencia distinta en el caso de que no se hiciera esa distinción conceptual, tal y como señala algún autor²⁸³. Sin embargo entendemos que es importante determinar claramente a qué le estamos llamando mejora y a qué no; no solamente a efectos teóricos para un estudio ordenado y sistematizado del Derecho, sino también a efectos puramente prácticos de aplicación de las normas jurídicas, como también se ha encargado de expresar alguna doctrina²⁸⁴. Consideramos que esta precisión terminológica que aquí se persigue no es baladí puesto que es importante a la hora de determinar la diferencia entre la valoración económica de los actos anteriores a la mejora y de la mejora en sí; nunca van a ser iguales, por lo que es importante no llamar mejora a ambos conceptos.

²⁸³ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 35. Dice esta autora que “No obstante estas variaciones terminológicas quedan en un segundo plano, porque lo decisivo es que, como se infiere de la definición legal de mejora útil contenida en el artículo 57 LAR, se realice una inversión que se incorpore a la finca, y que se produzca un plusvalor; es decir, que concurren todos los elementos que integran el supuesto de hecho complejo al que se anuda la aplicación de la normativa que sobre las mejoras útiles contiene la Ley de Arrendamientos Rústicos. Resulta, en cierto modo secundario, que el término específico de mejora se asigne a la inversión, al plusvalor o a la *res* en que a veces se materializa la inversión”.

²⁸⁴ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 66. “... hay que reconocer que de nuestra legislación no resulta de modo evidente la indudable diferencia conceptual y lógica que existe entre las actividades encaminadas a mejorar y la mejora que es resultado de ellas. No se crea que esta circunstancia es indiferente para el tratamiento jurídico de la mejora, pues los efectos jurídicos que su disciplina regula se derivan sobre todos de aquellas actividades y operaciones, cuyo autor, en el caso de que no las lleve a cabo el propietario de la cosa mejorada, podrá en ciertos casos, aunque ya no sea poseedor ni tenga derecho alguno a gozar de la cosa, reclamar del propietario de ella una indemnización o conservar frente al mismo una serie de posiciones jurídicas de gran interés”.

Aún cuando la ley se esfuerza, como hemos comprobado, en separar los conceptos de actividad para mejorar y mejora, y lo consigue, seguidamente hay que decir que no existe en la ley definición alguna de lo que se debe entender por mejora. Ya apuntábamos que la expresión de la exposición de motivos de ley cuando dice que “*Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada*” parece estar aceptando el contenido conceptual y terminológico marcado por la ley anterior, pero decíamos que lejos de aclarar, esta reducción no ha supuesto una mayor facilidad de comprensión e interpretación de la disciplina mejoraticia sino más bien al contrario, pues la supresión de determinados artículos y la pervivencia de otros puede dar paso a interpretaciones diversas en muy distintos sentidos.

Con esta cautela vamos a analizar el concepto que se puede extraer de la ley siguiendo las tres características que venimos desarrollando en este trabajo.

En lo que se refiere a la mejora como resultado podemos observar que la LAR/2003 sigue inequívocamente esa línea, máxime cuando limita de forma exhaustiva los dos momentos del fenómeno mejoraticio, como ya hemos expresado: un primer momento en el que se da una actividad, y un segundo momento en el que se produce un resultado. Lo vemos en expresiones como “mejoras hechas” (art.18.3), “mejoras realizadas (art.18.4 y 21), y en ejemplos de mejoras como “*obras de accesibilidad en el interior de los edificios*” o “*modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego*”. En ningún momento aparece el concepto de mejora como actividad.

En cuanto al requisito de la estabilidad, nada dice al respecto la presente ley, pero con su remisión al régimen establecido en el Código civil está introduciendo una modificación importante respecto al momento en que debe entenderse producida la mejora pues hemos visto que las leyes especiales lo situaban a la finalización del arrendamiento²⁸⁵ y el Código civil lo establece en el momento en que

²⁸⁵ El RDL/1929 lo sitúa “*al finalizar el contrato de arrendamiento y su prórroga*”; la LAR/1935 “*al cesar el arrendatario en el disfrute de la tierra*” y la LAR/1980 “*terminado el arrendamiento*”.

la finca entra en posesión del nuevo poseedor, es decir del arrendador²⁸⁶.

Respecto a la polémica que se suscitó en la LAR/1980 sobre la necesidad o no de que la mejora se incorporara únicamente al fundo, la LAR/2003 zanja definitivamente la controversia al eliminar cualquier alusión a la tierra como único objeto de las mejoras, por lo que dentro del concepto de mejoras tienen cabida tanto las realizadas en la finca como en la explotación.

Donde sí se pueden dar diferentes interpretaciones es en el silencio que la ley mantiene también respecto al requisito indispensable del incremento del valor y de la rentabilidad del bien. Hemos visto como este requisito ha ido cambiando a lo largo de las distintas normas que se han ido sucediendo; así tras el Código Civil que solo contemplaba el aumento de valor, en el RDL/1929 se añadió la *fertilidad* de la finca, cambiándose este término en la LAR/1935 por el de *producción*, introduciendo finalmente la LAR/1980 un nuevo y último concepto: la *rentabilidad*, con lo que en esta ley ya eran tres los criterios que se podían utilizar para determinar si ha existido mejora o no. Frente a esta variedad de opciones cabe plantearse cuál de ellas debe ser la elegida en este caso puesto que por una parte la exposición de motivos nos orienta a optar por la LAR/1980 al afirmar que en la nueva ley se ha utilizado la normativa anterior, pero el propio artículo 21 nos remite al acuerdo entre las partes y, en su defecto, al régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Para darle una solución a esta encrucijada, hay que detenerse en el análisis del citado artículo 21 de la ley²⁸⁷ en el que es clara la

²⁸⁶ Aunque la mayoría de las veces ambos acontecimientos coincidirán en el mismo acto, pues a la finalización del arrendamiento el arrendatario entregará la finca al arrendador, puede ocurrir que se produzcan en dos momentos distintos e incluso separados por un prolongado lapso de tiempo produciéndose consecuencias muy distintas si se opta por una u otra solución, por ejemplo en el caso de pérdida de la mejora durante ese periodo.

²⁸⁷ Artículo 21: “Mejoras útiles y voluntarias.

intención del legislador de que a todos los efectos se aplique dicho régimen y por lo tanto el criterio a aplicar será el del aumento del valor de la cosa, lo que también coincide con lo establecido en el artículo 20.4 de la propia ley donde se establece que el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización por las mejoras obligatorias que realice cuando se produzca un aumento del valor de la finca arrendada. Es clara pues la opción de la LAR/2003 por este criterio en el que decíamos que se podía incluir también el del incremento de la rentabilidad pues un aumento de la rentabilidad de la finca repercutirá siempre en un aumento de su valor. No obstante pensamos que hubiera sido preferible aludir también al *plus redditus* o incremento de la rentabilidad puesto que podrían darse situaciones extraordinarias en las que un aumento de la rentabilidad no fuera acompañado de un aumento del valor de la finca.

4.5 Los tipos de mejoras en la LAR/2003.

Si como hemos podido comprobar, en la LAR/2003 no se contiene una definición de mejora, tampoco se contiene una clasificación de los distintos tipos de mejoras que pueden existir, a diferencia de los textos legales anteriores que sí contenían dicha clasificación. La ley en su articulado se limita a aludir explícitamente sólo a dos de ellas: las útiles y las voluntarias e implícitamente hace referencia a las obligatorias sin utilizar un término que las identifique sino refiriéndose a estas como las que “*por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada*”, aunque en la Exposición de Motivos sí alude expresamente a las mejoras obligatorias cuando se está refiriendo a la novedad que supone el

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe”.

considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos”

En lo que se refiere a las mejoras útiles ya hemos hecho referencia a que no se incluye en la ley ningún tipo de definición ni se alude a ninguna característica que pueda ayudar a conocer el concepto que en la ley se tiene de estas mejoras, antes bien se dice expresamente que “*se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes... y en defecto de pacto se aplicará el régimen establecido por el Código para el poseedor de buena fe*”. Ya aludimos a la duda que suscita esta expresión sobre si esta disponibilidad de las partes se extiende solo a las condiciones y efectos de las mejoras o también se extiende a configurar *inter partes* lo que se debe entender por mejora útil, y también nos pronunciamos en el sentido de que los conceptos deben ser los que configuraba la anterior ley y no lo que las partes acuerden. Es por ello que nos remitimos a lo dicho sobre el concepto de mejora útil en el apartado anterior.

Respecto a las otras mejoras aludidas expresamente en la ley, las voluntarias, hay que hacer notar que de nuevo se vuelve a utilizar este término y de nuevo se vuelve a producir confusión en torno al mismo²⁸⁸. En efecto, la redacción es confusa y al referirse a “mejoras útiles y voluntarias” se pueden dar dos interpretaciones diferenciadas: o bien se está refiriendo a dos tipos de mejoras que se consideran distintas, las útiles y las voluntarias (es decir las voluptuarias o de mero lujo y recreo), o bien se está refiriendo sólo a las mejoras útiles que son voluntarias para diferenciarlas de las útiles obligatorias. Las dos posturas son posibles puesto que el término *voluntarias* ha tenido en nuestra normativa arrendaticia ambos significados: el de voluptuarias y el de facultativas o antítesis de las obligatorias. La doctrina

²⁸⁸ VIEIRA JIMENEZ ONTIVEROS E., *Comentarios a la Ley 49/2003* ... cit. pg. 178: “En cuanto a la nota de voluntariedad, la ley de 1980 la abandonó, pero la redacción del artículo 21 de la Ley 49/2003 ofrece dudas si las mejoras han de ser útiles y voluntarias, o una cosa o la otra, es decir, no sabemos si la Ley se refiere a mejoras útiles y a mejoras voluntarias o excluye del régimen del Código civil a aquellas que hayan sido impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes”.

mayoritaria se inclina por considerar la primera opción²⁸⁹ atribuyéndole el significado de mejoras suntuarias o voluptuarias; no obstante pienso que de una interpretación de conjunto del capítulo VI se debe llegar a una conclusión bien diferente. En dicho capítulo, tras establecer en el primer artículo (art.17) el principio general de que tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que tenga que realizar la otra parte y tras regular en el siguiente (art.18) los gastos necesarios que son de cuenta del arrendador, en los dos artículos siguientes se regulan las mejoras obligatorias que corresponden al arrendador (art. 19) y al arrendatario (art. 20). Según el primero de ellos al arrendador le corresponde efectuar las mejoras que haya que realizar por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes y en el segundo se establece que al arrendatario le corresponden estas mismas mejoras cuando la ley o las citadas resoluciones así lo indiquen, además de las que sean propias del empresario en el desempeño normal de su actividad. Pues bien, una vez que la Ley ha regulado las mejoras que ambas partes están obligadas a realizar, el artículo 21 viene a regular aquellas sobre las que no existe obligación alguna para su realización sino que son fruto de la libre decisión del arrendatario para llevarlas a cabo, es decir las que son voluntarias. A corroborar esta postura vendría la remisión que se hace en el propio artículo 21 al régimen establecido en el Código civil para el poseedor de buena fe, pues en dicho régimen se denominan mejoras voluntarias a las de lujo y recreo. Otro argumento a tener en cuenta es que el uso de la denominación

²⁸⁹ RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 178 y 179: “No señala la LAR de 2003 qué debe entenderse por mejoras voluntarias. No obstante, parece claro que las mejoras voluntarias son las que la normativa anterior denominaba mejoras suntuarias y que el Código civil califica como gastos de puro lujo o mero recreo”. COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de arrendamientos rústicos...* cit. pg. 602: “Con el término voluntarias el legislador parece referirse a las mejoras de mero lujo, adorno o recreo, pero la terminología puede provocar confusión”. LETE DEL RIO J. M. y ESPÍN ALBA I., *Los arrendamientos rústicos...* cit. pg. 127: “ Hay que distinguir por tanto dos clases de mejoras: las útiles, que reportan alguna ventaja o beneficio, es decir, aumentan de modo duradero la productividad, rentabilidad o valoración agraria de la finca o explotación, y aquellas otras, denominadas voluntarias, que son de mero lujo, adorno o recreo, sin contribuir al aumento de la productividad”. MONTES RODRÍGUEZ M.P., “*Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos*”...cit. pg. 395: “Por tanto, cabe concluir que el precepto hablar de mejoras útiles y voluntarias (entendidas éstas como de puro lujo o recreo).

voluntarias para referirse a las voluptuarias o de mero recreo se utilizó en Las Partidas, en el artículo 1573 Cc. y en RDL/1929; es decir no apareció ya en las dos últimas leyes de arrendamientos, ni en la LAR/1935 ni en la LAR/1980; si, como hemos visto, la propia LAR/2003 dice que “*Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada*” en referencia a la de 1980, no es probable que se haya recurrido a un término que no se utilizaba desde 1929. Un último argumento es que el concepto de mejora *útil voluntaria*, como opuesto a las mejoras obligatorias, no es ajeno a nuestro Derecho puesto que ya aparecía en la LAR/1935. En efecto, en el artículo 20 de esta norma²⁹⁰ se hacía una diferenciación entre mejoras obligatorias y las voluntarias y estas, a su vez, se dividían en útiles y de adorno o comodidad. Existía por lo tanto la categoría de mejoras voluntarias útiles que, en palabras de la Ley, eran aquellas que “*sin estar incluidas en el grupo anterior (es decir sin ser obligatorias) produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor*”.

Se podría objetar en contra de esta postura que el propio artículo 21 donde aparece el término *voluntarias* hace una remisión al régimen del Código civil y precisamente su artículo 1573, en sede de arrendamientos le da al término el sentido de mejoras de mero recreo o comodidad²⁹¹; no obstante hay que responder que la remisión que el artículo 21 hace al Código civil no es a los artículos que regulan el arrendamiento, sino al “*régimen establecido por el Código civil para el poseedor de buena fe*” y en este régimen no se utiliza el término *mejoras voluntarias* sino el de *mejoras de lujo y recreo*, concretamente en el artículo 455.

Esta interpretación que aquí defendemos, supondría que por primera vez se excluye de un texto legal la categoría de las mejoras

²⁹⁰ Art. 20: “Las mejoras que se realicen en las fincas objeto del arriendo pueden ser obligatorias y voluntarias, y éstas, a su vez, útiles y de adorno o comodidad”.

²⁹¹ MONTES RODRÍGUEZ M.P., “*Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos*”...cit. pg. 395: “En definitiva, a la vista de las antecedentes históricos y del propio texto de la norma, parece coherente defender que, como ya ocurría en el Código civil, la mejora voluntaria en el artículo 321 LAR/2003, sea la de mero recreo”.

voluptuarias, lo que corroboraría nuestra postura de que estas no son realmente mejoras y menos aún mejoras agrícolas por lo que no tiene sentido su regulación por una ley especial sobre arrendamientos rústicos.

En cuanto a la categoría de las mejoras sociales que aparecía en la LAR/1980 hay que decir que aunque terminológicamente han desaparecido de la LAR/2003, el concepto de las mismas se debe entender incluido en la idea de mejora que se deduce de este texto legal. Y ello porque este tipo de mejoras, aunque no van a aumentar la rentabilidad de la finca, sí van a aumentar con toda seguridad su valor. De hecho, según veremos seguidamente, la Ley 26/2005 de 30 de noviembre que modificó la LAR/2003, introdujo una serie de mejoras que obedecen plenamente al concepto de mejora social que se contenía en la LAR/1980, pues su finalidad es facilitar la accesibilidad a los edificios de la finca que sirvan de vivienda para personas mayores de 70 años o personas discapacitadas.

5.- Las modificaciones introducidas por la Ley 26/2005 de 30 de Noviembre en el ámbito de las mejoras.

Llevaba la nueva ley de arrendamientos solo año y medio en vigor cuando el nuevo Gobierno de D. José Luis Rodríguez Zapatero, introdujo importantes modificaciones con la aprobación de la Ley 26/2005 de 30 de Noviembre²⁹². Principalmente las

²⁹²El nuevo presidente había manifestado su intención de dar una nueva regulación a los arrendamientos rústicos y en la propia Exposición de Motivos de la Ley se afirma que se ha llevado a cabo una modificación sustancial de los arrendamientos. No obstante las coincidencias entre ambas regulaciones son muchas. Estas coincidencias entre ambos textos normativos han sido estudiada por AMAT LLOMBART P., “Análisis comparativo entre la ley de arrendamientos rústicos 49/2003 y su ley 26/2005 de modificación. Principales novedades introducidas en el régimen arrendaticio rústico” en *Derecho Agrario y Alimentario Español y de la Unión Europea*, Universidad politécnica de Valencia, Valencia 2007, pg, 157 y ss. Al respecto también se ha pronunciado PASQUAU LIAÑO, *Ley de arrendamientos rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, 2ª ed. Aranzadi 2006, pg. 29, expresando que “no es una nueva ley de arrendamientos rústicos, sino una ley de retoques con alguna marcha atrás, algún empecinamiento y alguna corrección técnica. No hay una filosofía diferente ni un vuelco jurídico. HERNÁNDEZ IBAÑEZ C., “La autonomía de la voluntad como fuente normativa de las relaciones arrendaticias rústicas a la luz de la nueva regulación”,

reformas consistieron en retomar aspectos de la intervencionista ley de 1980 que habían sido eliminados por la LAR/2003 en su intento de liberalizar el sector de los arrendamientos y de flexibilizar su régimen legal. Así se vuelve a la figura del agricultor profesional²⁹³, se recuperan los límites superficiales de la extensión del arrendamiento que la LAR/2003 había suprimido con la finalidad del redimensionamiento de las explotaciones²⁹⁴, se retoma la duración mínima de 5 años²⁹⁵ y en cuanto a las prórrogas se mantiene el mismo régimen de 1995²⁹⁶. Se vuelve a instaurar el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario²⁹⁷.

en *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, Segunda época, n°46 y 47, Año XXI, pg. 146 y 147, califica la reforma como de “escasa monta”.

²⁹³ Si bien no es un requisito necesario para ser arrendatario sino para que se produzcan otros efectos como el tanteo y retracto.

²⁹⁴ Ahora se exige que la explotación no sea de más de 500 hectáreas de secano, 50 de regadío y 1000 hectáreas cuando el aprovechamiento sea ganadero. Según AMAT LLOMBART P., en “Análisis comparativo entre la ley de arrendamientos...” cit. pg. 174, esta limitación ha sido ampliamente criticada por la doctrina y por asociaciones de agricultores y de empresarios. Entre los primeros GARCÍA CANTERO, *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*. Coord. CABALLERO LOZANO J.M., 2ª edic. Dykinson, 2006, pg. 182 y 183 y DE LOS MOZOS, *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*. Coord. CABALLERO LOZANO J.M., 2ª edic. Dykinson, 2006, pg. 33. Entre las segundas AMAT LLOMBART cita el voto particular que ASAJA, CEOE y CEPIME dieron al dictamen del Consejo Económico y Social de 9 de diciembre de 2004, sobre el Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 49/2003 de 26 de Noviembre.

²⁹⁵ El citado plazo queda configurado como obligatorio con carácter imperativo y so pena de nulidad absoluta de todo pacto que vaya en contra de ese mínimo legal.

²⁹⁶ Es decir prórrogas voluntarias que entrarán en vigor por el plazo de cinco años cada una en el caso de que el arrendador no manifieste fehacientemente al arrendatario con un año de antelación su intención de recuperar la finca, pudiéndose suceder indefinidamente mientras no se denuncie el contrato. Por lo general esta modificación si ha sido acogida favorablemente por la doctrina que ve en ella la facultad de estabilizar la situación del arrendatario frente al corto plazo de tres años que estableció la ley de 2003.

²⁹⁷ Este derecho fue introducido en la disciplina de los arrendamientos rústicos por la Ley de 1935, manteniéndose vigente en la de 1980 hasta que fue suprimido por la ley de 2003 que se expresaba en estos términos para justificar la supresión de este derecho: “con la nueva regulación de la duración, pierden sentido los derechos de adquisición el tanto y retracto, minuciosamente regulados en la ley de 1980; por otra parte, la posible aplicación de tales derechos, que implican una notable limitación a la propiedad, alejaba a los propietarios de arrendar, por lo tanto, se ha creído oportuno suprimirlos ahora, en aras de la libre circulación de la tierra que se estima cada día más conveniente”. Por el contrario la ley de 2005, en su defensa de la recuperación del derecho de adquisición preferente, sostiene que “para ser eficaz, la ley tiene que posibilitar que, en igualdad de condiciones, determinados arrendatarios puedan incrementar su actividad económica, y para ello introduce los

En el tema de mejoras, sin embargo, las modificaciones introducidas en la LAR/2003 por esta ley no fueron muchas y además de poco alcance.

En primer lugar se daba marcha atrás a una norma que había resultado polémica ya en la LAR/1980 y que se repitió en la LAR/2003 según la cual se otorgaba al arrendatario la facultad de hacer desaparecer libremente las separaciones existentes entre dos o más fincas que formaran parte de una misma explotación. La LAR/2005 vino a eliminar expresamente esta facultad y estableció la prohibición de que arrendatario pudiera hacer desaparecer la separación que pudiera existir entre dos o más fincas consistente en paredes, setos, vallas, zanjias, etc.

Una segunda modificación introducida por esta ley fue la posibilidad que se le otorgó al arrendatario de solicitar el reembolso o indemnización por las mejoras obligatorias que hubiera llevado a cabo siempre que estas se hubiesen realizado con el consentimiento del arrendador. En la redacción original de la LAR/2003 no se había contemplado la indemnización al arrendatario por las mejoras obligatorias, solo por las facultativas y esta ley vino a prever esta posibilidad si bien se hacía depender de que el arrendador hubiera prestado su consentimiento a la realización de dichas mejoras.

La última modificación en el ámbito de las mejoras llevada a cabo por esta ley fue facultar expresamente al arrendatario para que pueda realizar mejoras de accesibilidad en los edificios de la finca que sirvan de vivienda para personas mayores de 70 años o discapacitadas.

mecanismos de tanteo y retracto que le permiten acceder a arrendamientos de nuevas tierras”.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL RÉGIMEN DE LAS MEJORAS EN LA LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE.

Comenzamos en este capítulo el estudio del régimen de la actividad mejoraticia que contiene la actual ley sobre arrendamientos rústicos, la LAR/2003 con las modificaciones introducidas por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre. Aunque nuestras conclusiones irán referidas principalmente al contenido de la referida ley, es obvio que haremos referencia y estudiaremos comparativamente el régimen de la anterior LAR/1980, puesto que esta es de aplicación aún a los contratos que se encontraban vigentes a la entrada en vigor de la nueva ley y que en virtud de la disposición transitoria primera, se regirán por la normativa vigente al tiempo de su celebración.

Ya tuvimos ocasión de hacer referencia al contexto histórico en el que la ley nace y concluíamos que son dos factores principales los que determinan el contenido de la misma; por una parte las orientaciones marcadas por la PAC y por la Organización Mundial del Comercio y por otra la opción política definida claramente por el legislador en la que predomina una orientación liberalizadora. Veíamos como la propia Ley en su Exposición de Motivos se marcaba como meta la flexibilización y liberalización del régimen de los arrendamientos rústicos en España y consecuencia de ello es la disminución de su contenido imperativo que venía siendo tradicional en la legislación especial de arrendamientos desde el RDL/1929, optando decididamente en favor de la autonomía de la voluntad y de una importante desregulación del contrato de arrendamiento rústico, lo que queda refrendado en el texto de la Ley cuando su artículo 1 dice expresamente que los contratos sometidos a la ley se rigen por lo expresamente acordado por las partes siempre que no se oponga a lo dispuesto en la misma. Ya vimos cuando estudiábamos el concepto de

mejora que la citada desregulación tiene una especial incidencia en este ámbito puesto que pasamos de una regulación contenida en 23 artículos en la anterior LAR/1980 a una regulación contenida en 5 artículos dedicados al capítulo de gastos y mejoras, quedando solo tres reservados para el tratamiento exclusivo de las mejoras en el presente texto legal, concretamente los artículo 19, 20 y 21 del capítulo VI que se denomina “Gastos y mejoras”.

Otro cambio significativo respecto a la LAR/1980 es que mientras en esta la regulación se hacía en función del tipo de mejoras (útiles, sociales y suntuarias), en la LAR/2003 la regulación se hace en función del sujeto que realiza la mejora. Así el artículo 19 se dedica a las mejoras realizadas por el arrendador y los artículos 20 y 21 a las mejoras realizadas por el arrendatario. Es por ello que en la estructura de nuestro estudio vamos a seguir el mismo esquema desarrollado por la LAR/2003 y así trataremos en primer lugar las mejoras efectuadas por el arrendador y en segundo término las efectuadas por el arrendatario.

I) LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL ARRENDADOR.-

Reguladas en el artículo 19, un primer problema que plantea la literalidad de este artículo, es determinar si el arrendador puede realizar mejoras voluntarias o solamente puede llevar a cabo las obligatorias, pues de una primera lectura del mismo parece inferirse que solo puede llevar a cabo aquellas, quedándole vedada la realización de mejoras nacidas de su propia iniciativa. Lo estudiamos seguidamente.

1.- Mejoras obligatorias para el arrendador.

Una primera cuestión que plantea la lectura del artículo 19 de la ley es si las mejoras reguladas en el mismo son obligatorias para el arrendador. De la lectura de la rúbrica que se le ha dado al artículo 19 (“Otros gastos a cargo del arrendador”) parece deducirse que no, que la ley viene de regular en el artículo 18 los gastos de conservación de

modo específico y en el 19 va a regular el resto de gastos que se pueden dar en la finca. Sin embargo esa conclusión es errónea puesto que seguidamente el artículo 19 no se ocupa del resto de los gastos sino solo de los que se van a concretar en obras, mejoras e inversiones obligatorias para el arrendador expresando que este las debe llevar a cabo por imposición de una norma, de una resolución judicial o administrativa o por acuerdo firme de una comunidad de regantes. Del resto de mejoras que pudiera realizar el arrendador y que no son obligatorias, no se va a hacer alusión en el artículo 19 ni en ningún otro artículo de la ley.

Por lo tanto no es correcta la expresión utilizada en dicha rúbrica puesto que el contenido del artículo no se corresponde con ella²⁹⁸; parece que van a tratarse en el artículo el resto de mejoras que puede realizar pero solo se regulan las mejoras obligatorias. La propia literalidad del artículo no deja lugar a dudas de que se está refiriendo a mejoras obligatorias para el arrendador, a las que cita junto a los conceptos de obras e inversiones²⁹⁹. Cuando el artículo expresa que “*Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que... hayan de realizarse sobre la finca arrendada*”, es manifiesta la intención del legislador de obligar al arrendador a realizar las referidas mejoras. Con el adverbio “también” se está refiriendo el artículo a que el arrendador está obligado a llevar a cabo esas mejoras al igual que está obligado a realizar los gastos de conservación que se aluden en el artículo anterior. Si no hay duda de que en el artículo 18 los gastos de conservación que aparecen son obligatorios para el arrendador, tampoco puede haber duda de que las mejoras que aparecen en el

²⁹⁸ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 349.

²⁹⁹ Ya advertíamos que el término *inversiones* no está correctamente utilizado en este artículo puesto que aquí tiene el mismo significado que el término gasto y no debería aparecer junto a los conceptos de obra y mejora. El gasto y la inversión aluden al dinero pagado o al trabajo realizado para obtener un resultado final que será una obra o una mejora (en el caso de que se incremente el valor de la cosa). Si el artículo se denomina “Otros gastos a cargo del arrendador” el significado lógico sería que estos gastos se pueden concretar en obras o en mejoras, no en inversiones puesto que en el uso que la Ley les está dando a ambos términos, gasto e inversión son sinónimos.

artículo 19 también son obligatorias para él puesto que le “*incumben también*” y así lo entiende la doctrina³⁰⁰.

En referencia a la rúbrica del artículo también ha criticado la doctrina que la referencia en la misma a los gastos no es correcta puesto que el artículo está hablando de mejoras y no de gastos³⁰¹. Al respecto pienso que la alusión a los gastos sí es correcta puesto que el artículo no se está refiriendo únicamente a mejoras sino también a obras e inversiones; es decir los gastos que son obligatorios para el arrendador se pueden concretar en una mejora, pero también se pueden concretar en una obra o en una inversión que no llegan a ser mejoras por no cumplirse los requisitos que estudiábamos en el Capítulo anterior de este estudio.

Una segunda cuestión por la que se pregunta al respecto la doctrina es qué tipo de mejoras son estas a las que se está obligando al arrendador³⁰². Desde nuestro punto de vista, después de haber estudiado el concepto de mejora con el que trabaja la LAR/2003, la respuesta es fácil puesto que, según concluíamos, en esta norma sólo existe un tipo de mejora que es el de mejora útil; no existe otro tipo. Por ello la LAR/2003 en este artículo 19.1 lo que está haciendo es encomendar al arrendador la obligación de llevar a cabo la actividad mejoratoria que produzca un incremento del valor o la rentabilidad de

³⁰⁰ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 221: “El artículo se ocupa de las mejoras a cargo del arrendador, cuya realización escapa a su voluntad; se le imponen en la mayoría de los casos, por disposiciones tendentes a realizar planes de mejora en la agricultura”. MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 347: “Del tenor literal del artículo 19 se desprende que el arrendador, al igual que el arrendatario en el artículo siguiente, tienen en la LAR/2003 un deber jurídico de mejorar la finca arrendada que deriva de la función propia del contrato de arrendamiento”.

³⁰¹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 221: “La rúbrica del precepto reza textualmente: «Otros gastos del arrendador» es desafortunada. La razón se encuentra en que el contenido del precepto no responde al título utilizado. El precepto no se ocupa de los gastos, sino de las mejoras agrarias impuestas al arrendador y que han de realizarse sobre la finca arrendada”.

³⁰² MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 349: “Sin embargo, con ello no han acabado las dudas puesto que no sabemos de que tipo de mejoras se trata. La LAR/2003 no realiza, como la LAR/1935 y el RAR/1965, una clasificación entre mejoras obligatorias y mejoras voluntarias, ni distingue dentro de éstas, las útiles y las de adorno”.

la finca arrendada y que vendrá determinada por una norma, por una resolución judicial o administrativa o por un acuerdo firme de la comunidad de regantes.

La LAR/1980 preveía igualmente esta posibilidad en su artículo 48³⁰³, y la LAR/1935 también la regulaba en su art. 21.

1.1 Delimitación subjetiva de estas mejoras.

El término utilizado por el artículo 19 para designar a la persona que ha de hacer frente a los gastos que van a producir las mejoras obligatorias es el de “arrendador” no el de propietario. En la mayoría de los casos serán la misma persona pero puede darse el caso de no serlo (por ejemplo que el arrendador sea un usufructuario). En mi opinión parece claro que será el arrendador y no otra persona el obligado a correr con tales gastos independientemente de que sea el propietario o no de la finca³⁰⁴, aunque, en referencia a la LAR/1980 ha habido quien ha interpretado que la ley se está refiriendo al propietario y que por lo tanto será este quien deba hacer frente a este tipo de mejoras obligatorias³⁰⁵. Al respecto pienso que el tenor de la Ley es

³⁰³ S.A.P. de Granada de 20 de octubre de 2006: “El artículo 48 de la L.A.R. señala que incumben al arrendador las mejoras que por Ley o resolución judicial o administrativa firme hayan de realizarse sobre la finca arrendada”.

³⁰⁴ La mayoría de la doctrina se inclina por esta solución. En este sentido, estando vigente la Ley de 1980 se pronunciaba MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 241; GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 156 y SOLDEVILLA Y VILLAR, *Derecho Agrario. Lecciones para un curso*. Vol I. parte general, Valladolid 1991, pg. 241. Con la nueva LAR/2003, MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 356; TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 342; COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos...* cit. pg. 582. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 222.; POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 353.

³⁰⁵ CILVETI GUBIA M^a, *Mejoras útiles...* cit. pg. 213: “ Si el arrendador es el titular de un derecho de goce, las mejoras que hayan de realizarse sobre la finca arrendada no incumbirán al arrendador a pesar del tenor literal del artículo 48, sino que, más bien, parece que habrán de efectuarse por el propietario. Así se desprende de la finalidad que parece perseguir el legislador de la LAR con los artículos 48 y 49 que es precisamente la de poner a cargo del arrendador-propietario las mejoras sobre la finca, porque a la extinción del contrato de arrendamiento es él,

claro y que por lo tanto la obligación del pago de las mejoras corresponde al arrendador; lo que no es óbice para que este pueda repetir contra el propietario en base al enriquecimiento injusto que se produciría en el momento en que el propietario no arrendador recobrara el pleno dominio sobre la finca y siempre que la relación jurídica que exista entre ambos lo permita³⁰⁶. Esta misma fundamentación la tenemos en sede de usufructo, cuando el artículo 502 Cc permite al usufructuario reclamar al nudo propietario el aumento de valor que la cosa experimenta como consecuencia de haber realizado en la misma las reparaciones extraordinarias que según el art. 501 Cc le corresponden a este último. La doctrina ha visto en el enriquecimiento sin causa el fundamento del citado artículo 502 Cc³⁰⁷.

1.2 Las mejoras impuestas por una disposición legal.

Es evidente que una norma puede imponer la realización de mejoras en las fincas rústicas tendentes a realizar planes generales de mejora en la agricultura³⁰⁸. La justificación la encontramos en primer lugar en el artículo 130.1 de la Carta Magna, según el cual «*los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería,*

en última instancia, el que va a recobrar la plenitud del derecho de goce sobre la cosa”. MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 10: “En relación con el artículo 48 de la LAR resulta planteable asimismo qué sucede con las mejoras si el arrendador no es el propietario de la finca. Frente a un criterio que considera que a él es a quien incumbe la obligación de realizar las mejoras... existe una segunda orientación que entendemos más acertada que señala que... estas mejoras no incumben al arrendador sino al propietario... porque a la extinción del contrato es él, en última instancia, el que va a recobrar la plenitud del derecho de goce sobre la cosa.

³⁰⁶ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 156.

³⁰⁷ DORAL GARCÍA DE PAZOS J.A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg. 456: “En tal caso el criterio legal se funda (refiriéndose al artículo 502 Cc) en el principio de que nadie puede enriquecerse a costa de otro y por eso tiene derecho a exigir del propietario el aumento de valor”; GARCÍA CANTERO, *Comentario al Código civil, Vol I...* cit., pg. 1336: “para evitar un enriquecimiento injusto al final del usufructo se le concede el derecho a reclamar el aumento de valor”.

³⁰⁸ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 221.

de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles». Y en el 131 que establece que “El Estado, mediante Ley, podrá planificar la actividad económica general para atender a las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución”.

A nivel legislativo, esta posibilidad la encontramos incluso ya antes de la entrada en vigor de nuestra Constitución, en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, cuyo art. 2 disponía que: *“El cumplimiento de la función social de la propiedad de fincas rústicas, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada de su titular, obliga:*

(...) b) A que en las fincas de aprovechamiento agrario se realicen las transformaciones y mejoras necesarias para conseguir la más adecuada explotación de los recursos naturales disponibles de acuerdo con el nivel técnico existente y siempre que las inversiones necesarias sean rentables desde un punto de vista económico y social.

Con posterioridad a la Constitución la encontramos por ejemplo en la Ley 34/1979, de 16 de noviembre, sobre fincas manifiestamente mejorables que en su artículo primero manifestaba que: *“La calificación de una finca rústica como manifiestamente mejorable, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, implicará el reconocimiento del incumplimiento de la función social de la propiedad”.*

Y en el quinto completaba que: *“La administración, de oficio o a instancia de las comunidades autónomas (...) iniciará los expedientes (...) requiriendo, cuando haya lugar, a los interesados para que presenten un plan de explotación y mejora con sujeción a las líneas generales que se les señalen”.*

Si bien es clara la posibilidad de utilizar la ley para establecer la obligatoriedad de llevar a cabo mejoras en las explotaciones agrarias, en la doctrina se ha cuestionado si la norma que las regule puede ser

de naturaleza reglamentaria. La expresión utilizada en el reiterado artículo 19 LAR/2003 es la de “disposición legal”, por lo que parece clara la solución sobre todo teniendo en cuenta que las normas que pueden imponer las mejoras van a afectar necesariamente al derecho de propiedad (art. 33 CE), y al principio de la libertad de empresa (art. 38 CE) cuyo ejercicio solo puede regularse por ley que deberá en todo caso respetar su contenido esencial según la reserva prevista expresamente en el artículo 53.1 de nuestra Carta Magna³⁰⁹. En efecto, cualquier regulación que obligue al arrendador a mejorar va a suponer una limitación de su derecho de propiedad, si es propietario, y en todo caso de su derecho a la libertad de empresa. Sobre esta base, algunos autores consideran que la referencia a la ley debe interpretarse ampliamente y por tanto que por ley se debe entender cualquier norma con carácter general independientemente de su rango³¹⁰. Por mi parte, pienso que esta interpretación extensiva no se acomoda a la reserva de ley contenida en la Constitución; no procede ampliar la posibilidad de establecer mejoras obligatorias a normas de cualquier rango sino solamente a las leyes y a las normas reglamentarias que las desarrollen cuando aquellas reclamen ese desarrollo reglamentario, como tiene establecido el Tribunal Constitucional.

En efecto, en su Sentencia 37/1987 de 26 de marzo prohíbe toda operación de deslegalización de la materia mediante el uso de reglamentos independientes o *extra legem*; si bien reconoce el Tribunal que dicha reserva de ley no es absoluta y admite la colaboración del poder normativo de la Administración cuando así lo reclamen las propias leyes³¹¹. La doctrina se ha pronunciado a favor de esta postura³¹².

³⁰⁹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 351.

³¹⁰ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 80: “En cuanto a la ley, se ha hecho notar acertadamente que engloba toda norma general, de cualquier rango emanada lo mismo del Estado que de las Comunidades Autónomas, dentro de su respectiva competencia funcional y territorial”.

³¹¹ STC 37/1987 de 26 de marzo: (FJ. 3^o) “... cuestión distinta es la que se refiere a la infracción de la reserva de ley, que los recurrentes apoyan en el art. 53.1 de la Constitución. Resulta, sin embargo, evidente que el artículo 33.2 de la propia Constitución flexibiliza la reserva de ley en lo que concierne a la delimitación del contenido de la propiedad privada en virtud de su función social que debe ciertamente regularse por la Ley, pero también por la

En la actualidad son escasas las normas que establecen mejoras obligatorias; ejemplo de ello son la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973, que fue parcialmente derogada por la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995, y principalmente la Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables de 1979 según la cual la Administración Pública puede obligar a los propietarios a realizar un plan de mejoras en aquellas fincas que llevan dos años sin explotarse, o aquellas que de modo manifiesto no aprovechen correctamente los medios o recursos disponibles como consecuencia de obras construidas o auxiliadas por el Estado u otros entes públicos, o aquellas en las que deban realizarse las intensificaciones de cultivos o aprovechamientos que, atendiendo al interés nacional, sean necesarias para incrementar adecuadamente el empleo, en función de las condiciones objetivas de la explotación. No obstante dicha normativa en la actualidad se encuentra totalmente superada y aunque no está formalmente derogada, no se está aplicando³¹³; incluso cabría argumentar que existe una derogación tácita por parte del Derecho de la PAC, de inspiración claramente antiproductivista³¹⁴, muy contraria a la orientación marcada en las leyes de referencia, cuya finalidad era fomentar el crecimiento de la producción agraria.

En el contexto de la normativa de la Unión Europea algunos autores han visto supuestos de mejoras obligatorias como la mejora de las estructuras agrarias, la mejora del ganado de ciertas razas, la mejora

Administración «de acuerdo con las leyes» cuando estas reclamen la colaboración reglamentaria de aquella».

³¹² DÍEZ PICAZO J.L. “Algunas reflexiones sobre el derecho de propiedad privada en la Constitución”, en *Estudios sobre la Constitución española, Homenaje al profesor Eduardo García de Enterría*, T. II, Cívitas, 1991, pg. 1265; MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 351: “... es verdad que el artículo 53 de la Constitución solo incluye en la reserva de ley el «ejercicio» del derecho. Sin embargo no es difícil establecer un íntimo enlace entre ejercicio y contenido del derecho para sacar la conclusión de que solo se regula el ejercicio estableciendo previamente un contenido. Por su parte el art. 33, al aludir a la delimitación del contenido de la propiedad que se realiza en atención a su función social, dice simplemente que esta delimitación del contenido se lleva a cabo «de acuerdo con las leyes». La conexión entre los dos preceptos parece poner de relieve que no se trata de una reserva de ley absoluta”.

³¹³ VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS., *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 167.

³¹⁴ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 363.

de superficies forestales o la mejora medioambiental³¹⁵, si bien la mayoría de las mejoras establecidas a nivel comunitario son mejoras que denominábamos fomentadas cuya realización es favorecida por los poderes públicos a través de incentivos o medidas de fomento como catalogaciones y estímulos económicos como subvenciones, exenciones fiscales, préstamos subvencionados etc.³¹⁶. En la actualidad y principalmente a partir del Reglamento CE nº796/2004 de la Comisión, de 21 de Abril, la normativa europea sigue lo que algunos autores han denominado “*técnicas contractuales de administración*” según las cuales, la coactividad de las reglas discurre por el cauce del condicionamiento de las ayudas; sistema este que tampoco puede caer bajo el concepto de mejora obligatoria puesto que el agricultor tiene la opción de no mejorar.

En la normativa autonómica sí existen más normas en las que aparecen este tipo de mejoras obligatorias como la Ley 8/84 de 3 de julio de Reforma Agraria Andaluza, las Leyes de concentración parcelaria de Cantabria (Ley 4/1990, de 23 de marzo) y de Castilla y León (Ley 14/1990 de 28 de noviembre); las Leyes 1/1986 de 2 de mayo de Dehesas y 3/1987 de la Tierras de Regadío, ambas de Extremadura; la Ley 6/1991, de 25 de abril, de Patrimonio Agrario de la Comunidad Aragonesa; o la Ley del Principado de Asturias 4/1989 de 21 de julio de Ordenación Agraria y Desarrollo Agrario³¹⁷.

En el caso de que la norma de carácter legal obligue a la realización de una mejora extraordinaria o que implique una transformación del destino de la finca, se plantea la doctrina si también es necesario el acuerdo expreso que el apartado segundo del artículo 8.2 LAR/2003 exige entre el arrendador y el arrendatario cuando la mejora nace de la iniciativa de este. En mi

³¹⁵ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 11.

³¹⁶ Este sistema que se introdujo con el Reglamento CEE 797/1985 de mejora de la eficacia de las estructuras agrarias que en España se concretó en el Real Decreto 808/1987 de 19 de Junio y en la Orden Ministerial de 1 de Octubre de 1988 y se ha continuado en los distintos Reglamentos que se han ido sucediendo en la PAC para el fomento de la mejora de las explotaciones agrícolas.

³¹⁷ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 352.

opinión no es necesario que se produzca dicho acuerdo; las mejoras habrán de llevarse a cabo pues nacen de unas fuentes superiores en rango al contrato de arrendamiento y ajenas a él; tanto el arrendador como el arrendatario tendrán que someterse a lo que dicten las disposiciones legales, e igualmente ocurrirá cuando la mejora extraordinaria tenga su origen en una resolución judicial o administrativa o un acuerdo firme de una comunidad de regantes³¹⁸.

Por último, las consecuencias del incumplimiento de este tipo de obligaciones no se prevén en la LAR/2003, como tampoco se hacía en las anteriores normas especiales de arrendamientos, dejándose dicha cuestión a las normas que las establezcan³¹⁹.

1.3 Las mejoras impuestas por resolución judicial o administrativa firmes.

Ya en la LAR/1980, la doctrina vio como la alusión a las resoluciones judiciales o administrativas era improcedente puesto que las mismas no hacían sino dar efectividad a un mandato legal previo³²⁰ y bajo la nueva LAR/2003 se siguen produciendo comentarios de idéntica naturaleza³²¹. Al respecto comparto dicha opinión puesto que

³¹⁸ En contra, la opinión de TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 344: “No hay que olvidar al respecto que es posible que la Ley al imponer una obra, mejora o inversión, genere una «mejora extraordinaria». En estos casos, el artículo 8.1 de la LAR exige, además del cumplimiento de una disposición legal o reglamentaria, un acuerdo entre las partes... Por tanto si fruto de la obra, mejora o inversión, se transforma la finca repercutiendo en un incremento de producción y, además, con ello se está ante una mejora extraordinaria, deberá contarse con el acuerdo expreso de ambas partes para llevarlas a cabo”.

³¹⁹ Para algunos autores sería deseable que la Ley de Arrendamientos previera las consecuencias que se derivarían de un incumplimiento de la obligación legal de mejorar. Así VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 80: “... por eso se advierte en la Ley un importante vacío al no regular de forma expresa las consecuencias que se derivan del cumplimiento o del incumplimiento de la obligación de realizarlas (refiriéndose a las mejoras impuestas por la ley)”.

³²⁰ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 242.

³²¹ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos.* ... cit. pg. 581: “A la vista de todo lo que acaba de señalarse puede afirmarse que las obras, mejoras o inversiones a cargo del arrendador solo pueden tener su

la obligatoriedad de estas mejoras proviene de las normas que estén aplicando, debe existir una norma precedente que imponga la mejora, cuyo cumplimiento se exigirá posteriormente mediante la resolución de la Administración o de los Tribunales de Justicia. Es por ello que hubiera sido suficiente la alusión que se hace en primer lugar a *las disposiciones legales*.

Las resoluciones judiciales y administrativas a que hace alusión este artículo deben ser aquellas que se han dictado en aplicación de normas distintas a las previstas en la propia LAR, puesto que estas tienen su propio régimen previsto en la Ley y no se les aplicaría el artículo 19 sino el artículo de la LAR en el que tuvieran su fundamentación. Por ejemplo una resolución administrativa o judicial que se dicte en aplicación del artículo 21.2 (en el que se regulan las obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca), no entraría en el supuesto de hecho del artículo 19 sino del 21.2 que es el que la sustenta; la obligatoriedad de la resolución no tendría su origen en el artículo 19 que le es ajeno en este caso sino en el 21.2 que es el que da fundamento al derecho u obligación contenidos en la norma que la resolución judicial o administrativa esté aplicando³²².

Determinada doctrina³²³ ha afirmado que cuando una resolución judicial esté resolviendo una controversia sobre mejoras que tengan su origen en un pacto entre los contratantes, sería de aplicación el artículo 19 puesto que siendo el contrato fuente de las obligaciones entre las partes según el artículo 1089 Cc, se convierte en ley para los contratantes y aquí la resolución judicial estaría aplicando la obligatoriedad del cumplimiento de la citada ley entre las partes. Con independencia de la mayor o menor fortuna que pueda tener

origen en una disposición legal y la conjunción disyuntiva «o» incluida en el texto del artículo 19.1 LAR/2003 antes de referirse a las resoluciones judiciales o administrativas firmes no es adecuada, en tanto en cuanto que no hay alternativa a la disposición legal como origen de los aludidos gastos a cargo del arrendador”. MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 353.

³²² SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 222.

³²³ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 225; MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 353.

dicha afirmación, considero que en ningún caso se le podrá otorgar al arrendador las facultades previstas en el apartado 2 del artículo 19 como son la posibilidad de elevar la renta o rescindir el contrato, pues estas únicamente se aplicarán en los casos en que la mejora obligatoria provenga de una norma legal o del acuerdo de una comunidad de regantes. Cuando se trate de una resolución administrativa o judicial debe existir una norma legal en la que tenga su origen la obligación de mejorar. En el caso de la Administración pública, ya hemos visto la reserva de ley que existe para poder regular el derecho de propiedad que ha sido refrendada por el Tribunal Constitucional; y en el caso de las resoluciones judiciales es evidente que estas solo pueden aplicar las normas y por lo tanto debe existir una norma en la que exista esa obligación de mejorar que la resolución judicial va a aplicar en su sentencia. De ahí que si la obligación de mejorar que se discute en el pleito tenía su origen en el pacto privado de las partes, el hecho de que el juez en su sentencia obligue al arrendador a realizar una mejora, no le faculta para elevar la renta al arrendatario ni para rescindir el contrato en el caso de que este se niegue a dicha elevación.

1.4 Mejoras impuestas por acuerdo firme de la Comunidad de regantes.

Se trata de una novedad de la LAR/2003, en la que se añade una fuente más de la que puede provenir la obligación de llevar a cabo una mejora en la finca. El legislador la consideró de tal importancia que es la única mención que se hace en la Exposición de Motivos respecto a las mejoras³²⁴, junto con la advertencia de que la nueva regulación utiliza la normativa precedente pero simplificada y aclarada. La incorporación de los acuerdos de las comunidades de regantes al elenco de fuentes de las mejoras obligatorias para el arrendador,

³²⁴ Reza así el texto de la EM “Destaca también la regulación de los gastos y mejoras, del capítulo VI. Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada, con novedades como la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos, tarea que constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España. Se trata de evitar que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización”.

obedeció principalmente al interés de los poderes públicos en impulsar y facilitar en la medida de lo posible la ejecución del Plan Nacional de Regadíos vigente en aquellos momentos, pues esta cuestión era de gran actualidad al tiempo de entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos³²⁵.

Justifica el legislador esta novedosa inclusión en el intento de evitar que los *arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización*. No sabemos de qué forma y con qué alcance pretendió el legislador evitar obstáculos a la modernización de las zonas irrigadas, puesto que con la citada incorporación en la ley de la mención a las comunidades de regantes, a mi entender, no se estaba dotando a sus acuerdos de una mayor fuerza ejecutiva, lo único que se estaba haciendo, era despejar las dudas que pudieran existir respecto a quien debía afrontar los gastos que supongan dichas mejoras cuando estas consistan en el cambio de sistema de riego, aclarando que debe ser el arrendador el que las sufrague. Es evidente que con anterioridad a la LAR/2003 no se podría excusar la realización de estas mejoras por el hecho de que la finca se encontrase arrendada; las decisiones de la comunidad de regantes tenían fuerza ejecutiva que obligaba a la realización de las mejoras³²⁶. Dichos acuerdos, tanto antes como después de la LAR/2003, tienen la fuerza ejecutiva propia de su naturaleza de actos administrativos provenientes de las comunidades de regantes como corporaciones de Derecho público que son, adscritas a los correspondientes Organismos de Cuenca³²⁷. De hecho el artículo 83 del Real Decreto

³²⁵ RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 156 y 157.

³²⁶ Sin embargo hay autores que piensan que la novedad de la LAR/2003 radica precisamente en haber dotado a las comunidades de regantes de una capacidad ejecutiva que antes no tenían. En este sentido TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 343: “La novedad del primer apartado del artículo 19 de la LAR es haber añadido la comunidad de regantes como organismo capaz de obligar al arrendador”.

³²⁷ Las comunidades de regantes se encuentran reguladas en el Capítulo IV del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Su artículo 81.1 señala que “los usuarios del agua y otros bienes del dominio público hidráulico de una misma toma o concesión deberán constituirse en comunidades de usuarios, Cuando el destino dado a las aguas fuese principalmente el riego, se denominarán comunidades de regantes”. Según el artículo 82.1 del mismo texto legal “las comunidades de

Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas establece que las deudas a la comunidad de regantes *por gastos de conservación, limpieza o mejoras, así como cualquier otra motivada por la administración y distribución de las aguas, gravarán la finca o industria en cuyo favor se realizaron, pudiendo la comunidad de usuarios exigir su importe por la vía administrativa de apremio y prohibir el uso del agua mientras no se satisfagan, aun cuando la finca o industria hubiesen cambiado de dueño.* También la doctrina reconoce a las comunidades de regantes esta potestad para utilizar la vía de apremio y ejecutar sus acuerdos³²⁸.

usuarios tienen el carácter de corporaciones de derecho público, adscritas al Organismo de cuenca, que velará por el cumplimiento de sus estatutos u ordenanzas y por el buen orden del aprovechamiento. Actuarán conforme a los procedimientos establecidos en la presente ley, en sus reglamentos y, en sus estatutos y ordenanzas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común". En virtud del artículo 216.3.f) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/86 de 11 de abril y reformado por el Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, es competencia de la Junta General o Asamblea de la comunidad de usuarios la aprobación de los proyectos de obras preparados por la Junta de Gobierno y la decisión de su ejecución. Por su parte el artículo 220.k) del mismo texto prescribe que es atribución de la Junta de Gobierno ordenar la redacción de los proyectos de obras nuevas, encargándose de su ejecución una vez que hayan sido aprobados por la Junta General. Cuando la Junta General o Asamblea acuerda la realización mejoras que supongan la modernización de regadíos para el cambio de sistemas de riego, la LAR/2003 se encarga de aclarar que los gastos correspondientes a las mismas corresponden al arrendador. Señala VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 166 nota 192, que es sorprendente que en la tramitación parlamentaria los grupos de CIU, Socialistas, Mixto e Izquierda Unida, presentaran enmiendas de modificación por las que se proponía suprimir la expresión "... o acuerdo de las comunidades de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riegos...", con el fundamento de que no se puede imponer la realización de unos determinados gastos por parte de un ente privado si éstos no proceden de la normativa aplicable o de las autoridad administrativa que corresponda en cada caso, puesto que las comunidades de usuarios tienen claramente en nuestro Derecho de aguas el carácter de entidades de Derecho público.

³²⁸ PÉREZ PÉREZ E., *Estudios jurídicos sobre propiedad, aprovechamiento y gestión del agua*, MOPT, Dirección General de Política Ambiental, Madrid 1993, pg. 159-187: "Esta potestad genérica se concreta en otras específicas entre las cuales se destacan la ejecutividad de los acuerdos de sus órganos colegiados, y la posibilidad incluso de ser beneficiarias de expropiación forzosa y de imposición de servidumbres". En el mismo sentido MARTÍN RETORTILLO, *Derecho de aguas*, Civitas, Madrid, 1997, pg. 501-566, refiriéndose igualmente a la comunidades de regantes dice: "parte de la consideración de su personalidad jurídica como pública, lo que resulta como conclusión de la valoración de sus notas distintivas: fin público de sus cometidos; poder coactivo para el logro de sus fines, reconocimiento de la vía de apremio para el cobro de multas, pagos, indemnizaciones; carácter administrativo de sus actuaciones".

Por lo tanto, si las comunidades de regantes podían y pueden exigir el cumplimiento de sus actos mediante la vía administrativa de apremio, poco más se pudo incrementar la fuerza ejecutiva de dichos actos con la mención hecha en la LAR/2003³²⁹.

A esto hay que añadir que la alusión a las comunidades de regantes tampoco ha supuesto la creación de una obligación nueva que empeore la situación de los arrendadores puesto que ya en la LAR/1980 se establecía que las mejoras de infraestructura a realizar en la finca correspondían al arrendador, según había interpretado la doctrina³³⁰, amén de que no resulta probable que con anterioridad a la LAR/2003, las comunidades de regantes obligaran a los arrendatarios a sufragar los gastos devengados por el cambio de sistemas de riego en las fincas arrendadas, pues se trata de una mejoras mucho más vinculadas a la propiedad de la finca que a la explotación que en ella se pueda desarrollar.

Por todo ello hemos de concluir que el alcance y la novedad de la mención de las comunidades de regantes en la LAR/2003

³²⁹ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 582.

³³⁰ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 79: “... de conformidad con el reparto que establecen los artículos 48 y 49 , el cual atiende, como sabemos, al objeto sobre el que ha de recaer la obra; según el primero, las mejoras fundiarias o de infraestructura incumben al arrendador, mientras que las demás mejoras corresponden, de acuerdo con el otro precepto recordado, al arrendatario”. CILVETI GUBIA M^a, *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 212, señala que “esta interpretación resulta corroborada si se analiza la tramitación parlamentaria de la Ley”. En la nota 313 de la referida página la autora citada comenta que según el informe emitido por la Ponencia de la Comisión de Agricultura del Congreso, los artículos 48 y 49 se complementan. “En aquel se contemplan las obras, mejoras e inversiones impuestas por razón de la propiedad de la finca; en este las que se impongan en atención a la explotación o empresa agrícola como tal” (Cfr. Boletín Oficial de las Cortes Generales, congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, 1979, núm. 28-I 1, de 28 de noviembre, pg. 48-64). También GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 155, distingue entre las mejoras realizadas por razón de la titularidad y por razón de la actividad; en referencia al artículo 48 de la LAR/1980 que es correlativo del 19 de la LAR/2003 decía: “Han de realizarse precisamente sobre la finca arrendada; es decir, si se trata de obras, mejoras o inversiones exigibles a todo agricultor por razón de actividad y no de las que se imponen por razón de la titularidad de un predio determinado, entrarán dentro del artículo siguiente y no en el ámbito de este”.

solamente se concreta en una mera aclaración de que las mejoras que consistan en el cambio de sistema de riego, corresponden a los arrendadores. Aclaración que, por otra parte ya había hecho la LAR/1980 aunque no referida especialmente a las comunidades de regantes sino en general a las resoluciones administrativas. Con la LAR/1935 este asunto sí era especialmente conflictivo por lo que la LAR/1980 introdujo en su artículo 48 la aclaración necesaria estableciendo que correspondían al arrendador las mejoras que habían de realizarse sobre la finca y así lo expresaba la doctrina³³¹. Por lo tanto, con esta referencia específica a las comunidades de regantes, la LAR/2003 contribuye escasamente a aclarar un asunto que ya estaba resuelto por la legislación y la doctrina anterior puesto que la “modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego” va a consistir siempre en actuaciones sobre la finca y por lo tanto van a corresponder al arrendador. No está de más que la norma incluya esa alusión concreta a las comunidades de regantes pero la problemática que pretende evitar según la Exposición de Motivos (que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización) estaba ya solucionada con la normativa anterior. Lo más que puede conseguir es disuadir de posibles conflictos y litigios a arrendadores y arrendatarios que sí podrían suponer en las fincas arrendadas un retraso para la incorporación de cambios en los sistemas de riego que acuerden las comunidades de regantes. No obstante, reiteramos que el alcance de dicha alusión se queda ahí, pues del tenor literal del artículo y de las apreciaciones que hemos realizado anteriormente se debe concluir que no se añade ni un ápice a la fuerza jurídica de los acuerdos que las comunidades de regantes tomen en este ámbito³³² y por otra parte era un tema ya resuelto que los arrendadores debían soportar el costo de dichas mejoras.

³³¹ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 241: “De esta manera se ha logrado simplificar un tema complejo y conflictivo como era el de la realización de estas obras y mejoras por parte de los arrendadores o los arrendatarios”.

³³² AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 224 y 225: “La salvedad hecha por el artículo respecto a lo que especialmente disponga la ley, la resolución administrativa o la judicial, no es más que un mayor abundamiento. Pues siempre habrá de estarse a los pronunciamientos de la resolución firme obligando al arrendador a las obras, mejoras o inversiones como aplicación concreta que son de la abstracta norma legal”.

En otro orden de cosas, decir que las únicas mejoras que se incluyen en el supuesto de hecho de esta norma son aquellas que consistan en un cambio en el sistema de riego que suponga una modernización de regadíos, no otras. En mi opinión, si la finalidad fue la de eliminar trabas a la efectiva modificación de estructuras para la modernización de los regadíos, se podía haber ampliado el marco a otros posibles supuestos. Si al fin y cabo la Ley no ha empeorado la situación de los arrendadores con la creación de una obligación *ex novo* sino que, como hemos indicado, simplemente ha aclarado a quien le corresponde el pago de dichas mejoras, se podía haber ampliado esa aclaración a un número mayor de supuestos.

En referencia no ya al supuesto de las comunidades de regantes sino al conjunto del artículo 19 nos quedan algunas cuestiones que analizar. En primer lugar parece que el artículo obliga al arrendador solo y exclusivamente a la realización de las mejoras que en el capítulo anterior denominábamos fundiarias es decir aquellas que se realizan sobre la finca y en ese sentido se pronuncia la mayoría de la doctrina³³³. Del tenor literal de la expresión utilizada en el artículo (“*obras, mejoras o inversiones que... hayan de realizarse sobre la finca arrendada*”) parece en efecto que así es, no obstante creemos hay que hacer una apreciación al respecto. Según vimos en la clasificación que hacíamos de las mejoras, frente al parecer de determinada doctrina que excluye de este tipo de mejoras a las realizadas en edificaciones o construcciones que “*aun formando parte de la explotación, no se relacionan directa e inmediatamente con la finca en el sentido estricto de superficie cultivable*”³³⁴, nosotros manteníamos que las mejoras hechas en edificaciones o construcciones que no se identifican estrictamente con la superficie cultivable pero que forman parte de la explotación, deben considerarse mejoras agrarias hechas en el fundo³³⁵ y por lo

³³³ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 355: “Ello ha llevado a la doctrina a proponer, con una interpretación restrictiva del término de finca, que las obras deban realizarse sobre el predio, el fundo agrícola, posiblemente en el superficie cultivable o explotable...”

³³⁴ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 242.

³³⁵ Vid. supra Cap. I, apartado II.1.

tanto deben incluirse dentro del artículo 19 y considerarse como correspondientes al arrendador. Apoya esta postura la doctrina del Tribunal Supremo³³⁶ que considera las edificaciones como parte de la unidad orgánica territorial de explotación agraria y por lo tanto las mejoras hechas en las citadas edificaciones se deben entender hechas en la finca.

1.5 El incumplimiento del arrendador de la obligación de mejorar.

Durante la vigencia de la LAR/1980, respecto del incumplimiento del arrendador se plantearon diversas controversias doctrinales puesto que solo estaba regulado en la ley el incumplimiento por parte del arrendatario y en dicha regulación se incluían unas condiciones realmente estrictas para que existiera causa de resolución exigiéndose un incumplimiento grave de la obligación de mejora o transformación de la finca y además que el arrendatario se hubiera comprometido a ello en el contrato³³⁷. Debido a esta rígida y parcial regulación muchas de las controversias que se daban en el tráfico en este ámbito se quedaban fuera del supuesto previsto en la ley.

Dos tipos de cuestiones eran las que principalmente se suscitaban con respecto al incumplimiento del arrendador de su obligación de mejorar; por una parte la posibilidad de que el arrendatario pudiera resolver el contrato puesto que el arrendador sí tenía esa posibilidad ante un incumplimiento del arrendatario (art. 76.4 LAR/1980) y por otra parte la posibilidad de reducir la renta

³³⁶ STS de 1 marzo de 2007: “... resulta expresivo al integrar en la relación no solo las tierras, sino también las edificaciones, lo que permite comprender las dedicadas a la vivienda de los arrendatarios, por constituir con sus pertenecidos unidad orgánica territorial de explotación agraria y no cabe disgregar, presentándose como necesaria para el más adecuado laboreo y utilizando las finca, al concurrir el factor importante en la agricultura de la proximidad y control directo de las mismas”.

³³⁷ Art. 75: El contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes: ...

- 2.ª Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, si el arrendatario se hubiere comprometido a ello en el contrato.

proporcionalmente o de realizarlas él mismo reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, tal y como a ley preveía en el artículo 54 LAR/1980 para los gastos de conservación. En lo que se refiere a la primera cuestión no se le otorgaba al arrendatario acción para resolver el contrato, tan solo se preveía esa posibilidad en el caso de que la norma que regulara la obligación de efectuar la mejora lo estableciera expresamente³³⁸. Respecto a la segunda cuestión, la doctrina también negó la posibilidad de que el arrendatario pudiera llevar a cabo las mejoras ante el incumplimiento del arrendador y ni siquiera le otorgaba acción para compelerle a que las realizara argumentado que dichas mejoras no vienen impuestas por la relación arrendaticia sino por leyes, o resoluciones judiciales o administrativas y por lo tanto dichas mejoras debían ser exigidas por las Administraciones o los Tribunales competentes³³⁹.

Con la LAR/2003 la situación cambia. En lo que a la primera cuestión se refiere, es decir la facultad que el arrendatario pueda tener para resolver el contrato ante un incumplimiento del arrendador, la LAR/2003 la reconoce expresamente en su artículo 26³⁴⁰ con lo que desaparece la polémica que la LAR/1980 había creado sobre esta cuestión al establecer únicamente la posibilidad de resolver al arrendador en su artículo 76.4 sin mencionar al arrendatario. Ahora es clara la facultad que tienen tanto uno como el otro para solicitar la resolución del contrato por el incumplimiento de la contraparte en el ámbito de las mejoras obligatorias.

³³⁸ CILVETI GUBIA M^a., *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 219: "... el arrendatario ¿podrá en estos casos instar la resolución del contrato? Ante esta laguna legislativa parece que lo correcto es aplicar por analogía la solución contenida en el mencionado artículo 76.4 LAR, lo que implica que solo operará como causa de resolución, si alguna ley expresamente la recoge como tal"

³³⁹ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 156.

³⁴⁰ Aunque el referido artículo utiliza el término "rescindir", estamos ante un caso claro de resolución, según estudiaremos más adelante.

No obstante sí aparecen dudas respecto al supuesto de hecho que habilita para que se pueda pedir la resolución del contrato, pues cuando en el citado artículo se dice que ambas partes pueden rescindir el contrato siempre que la otra parte incumpla su “obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley” parece que está estableciendo que la “rescisión” solo se puede llevar a cabo cuando se incumpla una obligación concreta cual es la de satisfacer los gastos de conservación y mejora. No obstante inmediatamente surge la duda sobre si entraría dentro del citado supuesto de hecho el incumplimiento de una obligación de hacer, por ejemplo el obtener para la finca una determinada calificación administrativa o realizar cualquier actividad con el propio trabajo personal. Aunque la expresión “satisfacer gastos” en principio parece que se está refiriendo exclusivamente a abonar, a pagar una cantidades de dinero, creo que se debe manejar aquí un concepto amplio del término gastos y entender cualquier erogación de dinero, trabajo o de ambos a la vez, tal y como exponíamos en el capítulo anterior de este trabajo. De lo contrario no se podría ejercer la acción de “rescisión” por el incumplimiento de cualquier otra obligación que no fuera exclusivamente la de pago de estas cantidades, lo que no parece lógico. Por ello pensamos que a dicha expresión se le debe dar el sentido de la obligación general de mejorar, no exclusivamente de pagar los gastos que la mejora pueda suponer³⁴¹.

Respecto al incumplimiento hay que decir que no se exige un incumplimiento grave, sino el mero incumplimiento, no obstante la doctrina ha señalado que, dado el carácter sancionador que tiene la resolución del contrato, debe ser considerada como una medida excepcional y por lo tanto se debe exigir que el incumplimiento tenga

³⁴¹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 597: “Los sujetos legitimados para ejercitar esta facultad resolutoria serían el arrendador, frente al incumplimiento por el arrendatario de la facultad de reparar y mejorar impuesta por el artículo 20 LAR/2003; y el arrendatario, frente al incumplimiento por el arrendador de la obligación de mejorar impuesta por el artículo 19. ALBIEZ DOHRMANN K.J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*, Dir. Miguel Pasquau Liaño, Thomson Aranzadi, 2^a edic. 2006, pg. 922.

cierta entidad³⁴². En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo, que exige un verdadero incumplimiento referente a la esencia de lo pactado, no bastando el incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias que no impidan obtener el fin económico del contrato (STS 4-10-83 y 29-12-97), es decir el hecho incumplido ha de ser de tal entidad que impida el fin normal del contrato, frustrando las legítimas expectativas de la parte (STS 11-10-82 y 7-3-83); no es suficiente el mero retraso en el cumplimiento (STS 10-6-96) sino que se precisa una voluntad manifiesta de incumplir (STS 4-10-83).

Otra duda que surge en cuanto al supuesto de hecho contemplado en la norma es que la posible resolución de la relación contractual se ciñe exclusivamente al caso de que haya un incumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 18, 19 y 20 es decir de los gastos de conservación y las mejoras obligatorias, no de las facultativas que las partes pudieran acordar en el contrato o llevar a cabo por libre iniciativa amparados en el artículo 21.

En relación a este artículo 26 debe ser también objeto de comentario la incorrección del término “rescindir el contrato” puesto que no estamos ante un caso de rescisión sino más bien de resolución por incumplimiento³⁴³. En efecto, si atendemos a la regulación de la rescisión de los contratos que hace el Código civil en sus artículos 1290 y siguientes, podemos comprobar que en la rescisión el contrato se declara ineficaz por darse una circunstancia que resulta lesiva para alguna de las partes³⁴⁴, no se produce ante un

³⁴² ALBIEZ DOHRMANN K.J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales...* cit. pg. 921.

³⁴³ Como dice DE CASTRO, *El Negocio Jurídico...* cit., pg. 522, el Código civil usa en varias ocasiones un concepto de rescisión en su sentido más amplio y vulgar, en las que no puede hablarse de rescisión en sentido técnico.

³⁴⁴ Así el artículo 1291 declara rescindibles, por ejemplo, los contratos en los que los ausentes o incapaces se ven lesionados en su derecho por la actuación de sus representantes o de sus tutores respectivamente; contratos celebrados en fraude de acreedores cuando estos no puedan cobrar de otro modo lo que se les debe, o contratos de cosas litigiosas celebrados por el demandado sin aprobación de las partes o del Juez. Como se puede comprobar no se dan casos de incumplimiento contractual sino situaciones lesivas para una de las partes contratantes.

incumplimiento contractual. La figura prevista en nuestro ordenamiento para los casos de incumplimiento de una de las partes no es la rescisión sino la resolución, en la que se produce la extinción de la relación obligatoria como consecuencia de la declaración de voluntad o del ejercicio de una acción judicial fundada en una hipótesis o en un supuesto de hecho previsto a tal efecto por la ley.

No obstante, es necesario señalar que, aunque estamos ante un caso de resolución que se puede acoger a lo dispuesto en el artículo 1124 Cc, el supuesto de hecho no coincide exactamente con el previsto en dicho precepto toda vez que en este se prevé la existencia de dos obligaciones recíprocas y en el supuesto de hecho del artículo 26 la obligación de mejorar de alguna de las partes no es recíproca con las obligaciones de la contraparte³⁴⁵. En efecto, las obligaciones recíprocas o sinalagmáticas son aquellas en las que cada parte realiza la prestación que le incumbe con la finalidad de lograr como resultado la prestación que la otra parte debe realizar, y en la obligación de mejorar regulada en los artículos 19 y 20 no se da esa interdependencia o sinalagma. La obligación para que el arrendador o el arrendatario realicen mejoras puede nacer según los referidos artículos bien de la ley, de una resolución judicial o administrativa o de los acuerdos de las comunidades de regantes y su cumplimiento por la parte obligada se agota en sí mismo sin tener la finalidad de conseguir una prestación concreta de la otra parte del contrato.

Al tratarse de un contrato de tracto sucesivo la figura de la resolución por incumplimiento tiene algunos problemas puesto que es difícil concretar en que momento se produce el incumplimiento para poder ejercitar la acción de resolución del contrato. No ocurre

³⁴⁵ ALBIEZ DOHRMANN K.J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos...* cit. pg. 924; MUÑIZ ESPADA E., *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Dykinson, Coord. CABALLERO LOZANO J.M. Madrid, 2004, pg. 449.

así en los contratos de tracto único en los que sí es fácil determinar el momento en que se ha producido el incumplimiento, pero en los de tracto sucesivo el cumplimiento se concreta en un espacio prolongado de tiempo durante el que el contrato está vigente. ¿Cuándo se consideraría incumplida la obligación de realizar las mejoras previstas en el artículo 19 para que el arrendatario pudiera ejercitar la resolución prevista en el artículo 26 de la LAR/2003?. Las soluciones pueden ser diversas dependiendo de las circunstancias en las que se produzca el nacimiento de dicha obligación respecto a la fecha del contrato. Si el contrato es anterior a la disposición legal o a la resolución judicial o administrativa o al acuerdo de la comunidad de regantes que establecen la obligación de mejorar, es evidente que en este nada se pudo prever con respecto a las mismas, por lo que el momento de cumplimiento de la obligación, o sea, de llevar a cabo la mejora será el establecido en las referidas normas, resoluciones o acuerdos, los cuales normalmente concretarán un plazo para su cumplimiento. En el caso de que no se especifique entiendo que la mejora deberá realizarse en el plazo normal y adecuado para su ejecución según las características propias de la mejora, empezando a contar dicho plazo desde que exista la obligación para ejecutarla. Si el contrato es posterior, habrá que estar igualmente a la fecha establecida por la norma y si esta no señala plazo alguno, se deberá entender de nuevo que la realización de la mejora debe ser inmediata dentro de los plazos normales para su ejecución, puesto que debe primar el interés general establecido por la ley³⁴⁶.

El segundo grupo de cuestiones que señalábamos que había sido objeto de debate respecto del incumplimiento del arrendador de su obligación de mejorar eran las relativas a la posibilidad de aplicación analógica del artículo 18.2 referente a los gastos de conservación. En efecto, en el citado artículo, cuando el arrendador

³⁴⁶ En contra JIMÉNEZ HORWITZ M., “Comentario a la Disposición Adicional Primera de la LAR” *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios*, Aranzadi, Pamplona, 2004, pg. 1059: “En general cabe cualquier acuerdo negocial que concrete el momento de la mejora... Pero si esto no ocurre, el momento de la mejora se superpone con el término convencional del arrendamiento.

incumple su obligación de conservar la finca en el estado de servir al fin a que está destinada, además de establecerse la posibilidad de resolver el contrato, se da al arrendatario la posibilidad de realizar tres actuaciones más: a) compeler judicialmente al arrendador a que lleve a cabo la mejora, b) obtener una reducción proporcional de la renta y c) realizar las obras de conservación él mismo reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes que vayan venciendo. A tal efecto se plantea la cuestión de si también se pueden aplicar dichas soluciones cuando, en lugar de tratarse de obras de conservación, se trate de mejoras obligatorias.

Respecto de la primera de las opciones citadas, es decir, compeler al arrendador para que lleve a cabo la mejora, hay opiniones dispares en la doctrina. Mientras que para algunos el artículo 1.098 Cc. permite al arrendatario reclamar al órgano judicial que obligue al arrendador a cumplir con la acción de mejorar³⁴⁷, para otros el arrendatario carece de legitimación en este sentido porque la obligación de mejorar no viene impuesta por la relación arrendaticia, resultando entonces que deberán ser las Administraciones Públicas o los Tribunales los legitimados para exigir que se lleven a cabo las mejoras por las vías de ejecución forzosa de las que disponen³⁴⁸. También se ha alegado en favor de la acción del arrendatario el interés legítimo que este tiene en que dichas mejoras se lleven a cabo pues van a redundar directamente en un aumento de la productividad agrícola del fundo³⁴⁹. Estimo que el arrendatario no tiene acción para reclamar al arrendador toda vez que dicho interés legítimo no le otorga legitimación suficiente para accionar puesto que no es titular de la relación jurídica ni del objeto del litigio tal y como exige a tales efectos el artículo 10.1 LEC., ni tampoco existe una ley que le otorgue expresamente dicha legitimación.

³⁴⁷ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 358.

³⁴⁸ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 156.

³⁴⁹ En este sentido SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 225.

En cuanto al artículo 1098 Cc. hay que decir que éste solo le otorga esa posibilidad al acreedor dentro de la relación obligacional que mantiene con el deudor, no en otra relación jurídica que este pueda tener con un tercero como es la que en este caso tiene el arrendador con la Administración pública o con la comunidad de regantes que le está exigiendo la realización de la mejora.

En lo que se refiere a las otras dos soluciones planteadas, obtener una reducción proporcional de la renta o realizar la mejora el propio arrendatario, pienso que tampoco procede la aplicación analógica³⁵⁰ puesto que, encontrándose los dos supuestos de hecho tan cercanos y paralelos en la norma (uno en el artículo 18 y el otro en el 19), es evidente que el legislador no ha querido otorgar estas soluciones al arrendatario cuando de mejoras se trate sino solo y exclusivamente en las obras de conservación y reparación. Si esa hubiera sido su intención, no habría tenido más que hacer alusión al artículo anterior o remitirse al mismo, pero tenemos que concluir que no ha sido esa su opción.

Entiendo que esta diferencia de trato entre las obras de conservación y las mejoras obligatorias tiene su justificación en dos motivos principales. Por una parte en el hecho de que se le ha querido otorgar al arrendatario más protección en el ámbito de las obras de conservación por ser estas fundamentales para el normal y esencial desarrollo del arrendamiento; si la cosa no se encuentra en el estado de servir al fin a que ha sido destinada en el contrato, es evidente que este no puede desarrollarse, de ahí que se le den al arrendatario hasta cuatro posibles soluciones: exigir su cumplimiento judicialmente, resolver el contrato, reducir la renta o realizar las obras él mismo. El segundo motivo es que, no siendo el arrendatario parte de la relación jurídica de la que nace la obligación

³⁵⁰ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 355: “Parece que lo que no podrá hacer el arrendatario, por carecer de base legal, es realizar por sí mismo las mejoras resarciéndose con una futura compensación de rentas, semejante a lo establecido en el artículo 18.2 LAR/2005 para las obras y reparaciones necesarias”.

de mejorar, toda vez que esta se desarrolla entre el arrendador y una Administración pública o una comunidad de regantes, no se le permite tener acción para exigir ninguna de las obligaciones dimanantes de la misma.

2.- Efectos de las mejoras obligatorias realizadas por el arrendador.

La realización de las mejoras obligatorias que se regulan en el apartado uno del artículo 19 puede tener una serie de efectos que son regulados en el siguiente apartado de dicho artículo, el apartado dos. Los posibles efectos que se regulan son: la posibilidad de elevación de la renta por parte del arrendador y correlativamente la posibilidad para el arrendatario de rescindir el contrato en el caso de que no esté de acuerdo con dicha elevación³⁵¹.

2.1 La elevación de la renta.

2.1.1 Requisitos

Para que el arrendador pueda elevar la renta tras la realización de una mejora obligatoria el citado artículo 19.2 exige que se den tres requisitos concurrentes: a) que la mejora sea de tal entidad y naturaleza que exceda de la natural conservación de la finca, b) que la mejora suponga una transformación de la finca y c) que la mejora redunde en el incremento de la producción.

³⁵¹ En la LAR/1980 se le otorgaban al arrendatario dos soluciones más ante la subida de renta del arrendador: no elevar la renta restringiendo el arrendamiento a una parte de la finca que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, se correspondiera con la renta vigente antes de las obras, y la otra era la posibilidad de que cesara el arrendamiento respecto de la parte de la finca afectada por la mejora, con la consiguiente disminución de la renta. Algunos autores, VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 169, señalan que habría sido positivo mantener estas dos prerrogativas para el arrendatario pues suponen un término medio entre la subida de la renta y la resolución del contrato.

2.1.1.1 Primer requisito: Las mejoras deben exceder de la natural conservación de la finca.

Este primer requisito que se exige a las mejoras para que el arrendador pueda proceder a la elevación de la renta deja bastante perplejo al estudioso de la ley puesto que toda mejora, por naturaleza, va a exceder de la natural conservación de la finca. Según pudimos concluir cuando estudiábamos el concepto de mejora, esta supone siempre un incremento en el valor de la cosa o la rentabilidad de la misma, por lo que cualquier mejora siempre va a consistir en algo más que la mera conservación de la finca³⁵².

La alusión en el citado apartado dos del artículo 19 a los conceptos de “obras” e “inversiones” junto con el de mejoras, es también motivo de sorpresa puesto que es difícil imaginar obras e inversiones que “*supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción*” y no sean mejoras³⁵³. Por lo tanto en este apartado dos, solamente se debería haber hecho alusión a las mejoras, y no incluir también las obras e inversiones. El legislador ha querido mantener el paralelismo con la expresión utilizada en el apartado uno, pero es evidente que ese paralelismo no se produce puesto que la cualidad que en el apartado segundo del artículo se le atribuye a dichas obras, mejoras o inversiones, cual es que supongan una transformación que incremente la producción de la finca, solo se puede predicar de las mejoras no de una simple obra o de cualquier inversión; las obras e inversiones que transforman la finca elevando su producción son inequívocamente mejoras. Sobra por lo

³⁵² TORRELLES TORREA E, *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 344.: “Es requisito imprescindible que los gastos que debe sufragar el arrendador sean más que necesarios. Es decir si... son de conservación de la finca no procederá la revalorización de la renta o rescisión del contrato. Aunque hay que advertir que será difícil encontrar supuestos en que suceda esto”.

³⁵³ TORRELLES TORREA E, *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 344: “En cuanto a que la obra, mejora o inversión sea de tal entidad o naturaleza que suponga una transformación que redunde en el incremento de la producción, supone que estamos ante una auténtica mejora, al incrementarse con ello la eficacia del predio”

tanto la alusión a las obras y a las inversiones en dicho apartado segundo del artículo 19.

2.1.1.2 Segundo requisito: Las mejoras deben suponer una transformación de la finca.

El segundo requisito que se exige a las mejoras para que sean de aplicación las consecuencias previstas en el artículo 19.2 es que supongan una transformación de la finca. No obstante, el uso aquí de esa expresión plantea serias dudas sobre el significado que se le ha querido dar puesto que el término transformación goza de cierta tradición en la regulación de las mejoras en los arrendamientos rústicos³⁵⁴ con un contenido técnico propio que lo distingue de su significado común de modificar o cambiar.

En efecto, ya en el RDL/1929 aparecía el término transformación en su artículo 17 que exigía el consentimiento del arrendador para la ejecución de mejoras que consistieran en *“obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa y, en general cualquier reforma que suponga una transformación esencial de la finca”*. Posteriormente la LAR/1935 lo incluyó también en su artículo 22 estableciendo que si las mejoras llevadas a cabo por el arrendador consistían *“en la transformación total o parcial de cultivos”* el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato. La doctrina

³⁵⁴ Algunos autores han equiparado prácticamente el concepto de mejora y el de transformación entendiéndolo que siempre que existe una mejora se da una transformación en la cosa mejorada, si bien también entienden que a la inversa no se produce esta equiparación puesto que pueden existir transformaciones que no revaloricen la cosa y por lo tanto no se pueden considerar mejoras. En este sentido LUNA SERRANO A., “Las mejoras...” cit. pg. 71. También en este sentido MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 160: “El tercero de los límites que el precepto impone a la libertad del arrendatario de determinar el tipo de cultivo radica en la transformación del destino o la ejecución de mejoras extraordinarias. Parece que se trata de supuestos distintos puesto que el cambio de destino no tiene por qué suponer una mejora”.

entendió la transformación total o parcial de cultivos como un cambio esencial de los mismos³⁵⁵, por ejemplo el paso de un cultivo de secano a uno de regadío, o el cambio a un cultivo arbóreo etc. En la Ley de 28 de junio de 1940 que regulaba algunos aspectos de los arrendamientos rústicos, no aparecía expresamente el término transformación pero algún autor³⁵⁶ ha querido ver una alusión a dicho concepto cuando en su artículo 4.2 se preveía la posibilidad de que el arrendador pudiera disponer de la finca antes de la finalización del arrendamiento cuando se propusiera “*establecer en la finca nuevos cultivos, aprovechamientos forestales, industriales o de otra especie que se consideren más beneficiosos para la economía nacional que los existentes*”. La Ley de 23 de julio de 1942, que regulaba de nuevo algunos aspectos de los arrendamientos rústicos, volvía a establecer en su artículo 7 esa posibilidad cuando el arrendador se propusiera “*edificar, establecer instalaciones industriales o nuevos cultivos o aprovechamientos forestales o de otra especie, que se consideren más beneficiosos para la Economía Nacional que los existentes*”. Por su parte la LAR/1980, sí hacía alusión al término transformación en su artículo 61 estableciendo que esta podía consistir en “*variar su destino productivo (de la finca), como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes*”. De todas estas alusiones al concepto de transformación, podemos advertir que a este se le han atribuido en las diferentes normas de arrendamientos rústicos, tres tipos de actuaciones diferentes:

a) *Modificaciones esenciales de la forma de la finca*. Son alteraciones que se producen en la forma material o jurídica de la misma. Dentro de estas podemos encontrar la realización de obras de fábrica, instalaciones industriales (RDL/1929), edificaciones, instalaciones

³⁵⁵ VÁZQUEZ GUNDÍN E., *Estudios prácticos de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*. Madrid 1941, pg. 155: “Iguales derechos se le otorgan si la mejora determina transformación (cambio esencial) total o parcial de cultivos...”.

³⁵⁶ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos...* cit. pg. 582: “Ha sido tradicional en los distintos textos legales reguladores de los arrendamientos rústicos la existencia de disposiciones que se ocupen de la transformación de la finca arrendada. Así el inciso segundo del artículo 4 LAR/1940... El artículo 7 LAR/1942”.

(Ley de 23 de julio de 1942), roturaciones, instalaciones para puesta en regadío (LAR/1980) etc. Aunque en la legislación de arrendamientos no aparecen casos de modificaciones jurídicas, entiendo que pueden existir transformaciones esenciales de una finca provocadas por un cambio en su configuración jurídica; por ejemplo extinguir una servidumbre que soportaba la finca.

b) *Modificaciones esenciales de los cultivos.* Se trata de cambios en los cultivos que entrañan una modificación sustancial de la forma de la finca³⁵⁷, por ejemplo cambio de cultivos de secano a regadío o de cultivo herbáceo a arbóreo (RDL/1929), cambios a otros cultivos (LAR/1935, Ley de 28 de junio de 1940 y Ley de 23 de julio de 1942)

c) *Modificaciones en el aprovechamiento o destino productivo de la finca.* Lo mencionan la Ley de 28 de junio de 1940, la Ley de 23 de julio de 1942 y la LAR/1980, por ejemplo una finca cuyo aprovechamiento o destino es el agrícola se pasa a un aprovechamiento pecuario o forestal o mixto³⁵⁸ o incluso a aprovechamientos industriales como señala la referida Ley de 1940.

Se puede comprobar que todas estas actuaciones incluidas bajo el concepto de transformación tiene en común que suponen una modificación sustancial ya sea de la forma de la finca ya del destino económico de la misma según la clasificación que estudiábamos en el anterior capítulo³⁵⁹.

³⁵⁷ Algunos autores han denominado a este cambio en los cultivos “transformación de la finalidad productiva de la finca”. Así SÁNCHEZ GONZÁLEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 222 y 223, cuando dice: “El precepto se refiere a ...la transformación de la finalidad productiva de la finca- por ejemplo nuevas plantaciones y otras semejantes”. Entiendo que el término transformación de la finalidad productiva puede confundirse como la transformación del destino productivo de la finca que según hemos estudiado es un concepto distinto referido a un cambio en el aprovechamiento de la finca, por ejemplo pasar de un aprovechamiento agrícola a pecuario. Por lo tanto pienso que el cambio de un cultivo a otro dentro del concepto de transformación debe denominarse como modificación o transformación esencial de cultivos

³⁵⁸ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 161.

³⁵⁹ Ya tuvimos ocasión de estudiar que las modificaciones que podía causar una mejora en la cosa mejorada podían ser accidentales o sustanciales y que el cambio de destino productivo igualmente podía ser accidenta o sustancial.

Se cuestiona por lo tanto si la utilización del término transformación en el artículo 19.2 LAR/2003 obedece al significado común del mismo como simple cambio o modificación de una cosa o por el contrario se debe entender que el artículo se está refiriendo al concepto jurídico de transformación contenido en las normas de referencia y que puede consistir en los tres tipos de actividades a los que hemos aludido.

Algún autor se ha inclinado por el primero de los significados al interpretar que el término transformación debe suponer simplemente un cambio respecto a lo existente hasta el momento³⁶⁰; sin embargo la mayoría se inclina por el concepto jurídico que se ha venido conformando a lo largo de la legislación de arrendamientos rústicos, aunque con algunas diferencias entre los distintos autores. Para la mayoría la transformación del artículo 19.2 solo puede consistir en la modificación de la finca en sí y en la modificación de cultivos, a lo que denominan “transformación de la finalidad productiva”³⁶¹ pero no puede suponer un cambio o transformación del destino productivo de la misma³⁶²; mientras que para otros también se debe incluir bajo el término transformación del artículo 19.2 el concepto de cambio de destino de la finca³⁶³.

³⁶⁰ TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 344.

³⁶¹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentarios de la Ley...*cit. pg. 222 y 223: “¿En qué consistirá la transformación? El precepto se refiere tanto a la transformación de finca -por ejemplo la puesta en regadío- como a la transformación de la finalidad productiva de la finca – por ejemplo nuevas plantaciones y otras semejantes-”; POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 357: “La transformación prevista en el artículo 19.2 LAR/2005 se refiere tanto a la finca, por ejemplo aprovechamientos forestales, instalaciones agroindustriales, puesta en regadío, roturación u otras semejantes, como a la finalidad productiva de la finca, por ejemplo nuevas plantaciones y otras semejantes”. MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 358: “El supuesto de hecho de la norma contempla la transformación de la finca. Esta puede consistir en un cambio de cultivo, incluida la puesta en regadío, con cambio de finalidades productivas”.

³⁶² MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 358: “Más dudas plantea el cambio de destino...”

³⁶³ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos.* ... cit. pg. 583: “Otro cambio es que en el reiteradamente citado

Al respecto de estas controversias y en relación con la primera de ellas, me inclino por considerar que el significado del término transformación no puede ser el de simple cambio o modificación sino que la LAR/2003 le está dando el significado técnico jurídico que hemos apuntado. En primer lugar por la tradición que tiene dicho término en la normativa de arrendamientos; su uso precisamente en este artículo que está poniendo las condiciones para que el arrendador pueda elevar la renta no puede referirse a su significado más común; y en segundo lugar porque entiendo que la posibilidad de que el arrendador pueda elevar la renta debe entenderse como algo excepcional dentro de la relación arrendaticia y ese es precisamente el sentido que tiene el concepto transformación en la normativa arrendaticia, por lo tanto ese significado excepcional es que se le debe dar aquí al término transformación; la misma expresión “*excediendo de la natural conservación*” que antes criticábamos, parece querer reflejar la intención del legislador de darle a dicha elevación de la renta un carácter de excepcionalidad. También es significativo de ese carácter extraordinario el propio uso del término “transformación” puesto que en los artículos equivalentes al 19.2 en la LAR/1980 y en la LAR/1935 se hablaba solamente de “mejoras”. En consecuencia entiendo que el legislador ha querido que sólo se produzca esta elevación de la renta cuando las mejoras sean de tal entidad que supongan una modificación cualificada y extraordinaria que, según hemos visto, posee el término transformación; es decir una transformación esencial de la forma de la finca o de su destino económico o productivo.

En lo que se refiere a la segunda controversia relativa a si el concepto transformación debe comprender también el cambio del

artículo 61.1 (LAR/1980) se dice que debe tratarse de mejoras que supongan una transformación de la finca para variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación u otras semejantes...En el artículo 19.2 LAR/2003 simplemente se hace mención de obras, mejoras o inversiones... que supongan una transformación... Aunque este texto legal no se refiera expresamente a puesta en regadío, roturación u otras semejantes está claro que se tratará de actuaciones análogas”.

destino de la finca me inclino por pensar que sí, toda vez que en la LAR/1980 lo incluía expresamente en su artículo 61 (*Cuando se trate de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo...*) y nada indica que la LAR/2003 quiera excluir el cambio de destino de la finca del concepto de transformación. Recordemos que la exposición de motivos la LAR/2003 decía que en relación con las mejoras “*Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada*”.

En conclusión tenemos que afirmar que el término transformación utilizado por el artículo 19.2 debe entenderse como cualquier modificación sustancial de la forma de la finca o de su destino económico que puede consistir en: a) modificaciones de la finca en sí, tanto en su dimensión física como jurídica, como pueden ser la construcción de edificaciones, instalaciones, roturaciones, instalaciones para puesta en regadío etc; b) modificaciones esenciales de sus cultivos, por ejemplo paso de cultivo de secano a regadío o de cultivo herbáceo a arbóreo; y c) cambios en el aprovechamiento o destino productivo de la finca, por ejemplo una finca cuyo aprovechamiento o destino es el agrícola se pasa a un aprovechamiento pecuario o forestal o incluso mixto.

2.1.1.3 Tercer requisito: Las mejoras deben producir un incremento de la producción.

Merece también una acentuada crítica este requisito que exige que se produzca un aumento de la producción toda vez que, según pudimos comprobar, el criterio de la producción para determinar la existencia de mejora se ha quedado obsoleto en el nuevo marco creado por la Política Agraria Común de la Unión Europea. Hace ya tiempo que en el seno de la Unión dejó de fomentarse la producción y lo que se persigue es primar la consecución de explotaciones agrarias viables y eficientes, que se adecue la oferta a la estructura de la demanda y se consigan de este modo explotaciones rentables capaces

de elevar los niveles de la vida y oportunidades de la población agraria, el desarrollo rural en suma. Es por ello que sorprende que en 2003 se incluya en una ley un criterio que dejó de estar presente en la política agraria común a principios de los años noventa del pasado siglo. De hecho, ya la LAR/1935, que igualmente se planteaba en su artículo 21 la posibilidad de que el arrendador elevara la renta después de llevar a cabo mejoras obligatorias, hacía alusión no a la producción sino a la *rentabilidad*; igualmente la LAR/1980 utilizó los términos *productividad* y *rentabilidad* y la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, siguiendo las directrices europeas, ya ni siquiera menciona la productividad como uno de los objetivos para la modernización de las explotaciones³⁶⁴. Resulta pues del todo censurable que en el año 2003 se vuelva a hablar de *producción*³⁶⁵.

Ya apuntábamos en el anterior Capítulo que en el concepto de mejora que maneja la LAR/2003 hay que utilizar con cautela el criterio de la mayor producción y siempre habrá que condicionarlo a que esa mayor producción provoque a su vez un aumento de la rentabilidad que conlleve un incremento del valor. Es por ello que en el artículo 19.2 no se debería haber incluido solo este término sino el de la rentabilidad o el del mayor valor de la finca.

2.1.2 La revalorización de la renta.

La elevación de la renta por parte del arrendador encuentra su fundamentación en el esfuerzo de inversión que este lleva a cabo y del que resulta directamente beneficiado el arrendatario por un

³⁶⁴ Para esta Ley la modernización de la agricultura no consiste en conseguir explotaciones que produzcan más sino explotaciones “*de dimensiones suficientes para asegurar su viabilidad*”.

³⁶⁵ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 223: “Desafortunado el parámetro utilizado como base para elevar la renta, ya que no todo aumento de la producción de la finca, en el actual contexto de la PAC, puede considerarse mejora agraria, siendo enormes los costes que suponen las producciones agrarias excedentarias para los presupuesto de la Unión Europea”.

aumento de la eficiencia agraria de la finca³⁶⁶. De esta forma la elevación de la renta sirve para que de alguna manera el arrendador participe del beneficio generado por la mejora³⁶⁷. Es por ello que considero censurable el hecho de que se haya restringido la posibilidad de elevar la renta para los casos excepcionales de transformación de la finca y no para cualquier tipo de mejora. Si la fundamentación de esta elevación es resarcir el esfuerzo inversor del arrendador haciéndolo participar de alguna forma en los beneficios que genere la mejora, igual esfuerzo realiza el que lleva a cabo otro tipo de mejoras e igualmente se le debía hacer participar en los beneficios de la mejora. La única diferencia vendría en la cuantía de las cantidades invertidas que serían, por lo general, menores, pero en esencia la fundamentación es la misma y así lo pensaba el legislador de 1980 que preveía la posibilidad de elevación de la renta para cualquier tipo de mejoras, las que supusieran transformación y las que no, y no solo para las obligatorias sino también para las que fueran consecuencia de la libre iniciativa del arrendador.

Aún cuando el fundamento de la elevación es, como se ha dicho, el resarcir al arrendador de la carga que supuso el coste de la mejoras, no estamos ante una amortización de los gastos; es decir el arrendador no puede pretender recuperar en el periodo del contrato las cantidades invertidas en las mejoras puesto que la elevación de la renta es fruto de la mejora realizada y consecuentemente del aumento de producción de la finca, no de la inversión efectuada por el arrendador³⁶⁸; además las mejoras quedarán en beneficio de la finca una vez que finalice el contrato.

³⁶⁶ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 223.

³⁶⁷ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 360. VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS., *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 169: “Entendemos perfectamente adecuada la medida de la subida de renta, ya que, por ejemplo, en el clásico caso de puesta en riego de la finca, no sería razonable que la renta fuera la misma, cuando el arrendatario va a obtener un más que razonable incremento en su productividad, a la vez que debe ver remunerada su inversión.

³⁶⁸ TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 345.

La persona que determina si ha habido transformación y en que proporción redonda esta en el aumento de producción, es el arrendador quien, consecuentemente, es quien decide si se va a producir una elevación de la renta y su cuantía en proporción al aumento de la producción motivado por la mejora. En el sistema anterior de la LAR/1980, quien determinaba estas circunstancias era el IRYDA tanto para las mejoras ordinarias de su artículo 58 como para las extraordinarias de su artículo 61.

2.2 La rescisión del contrato.

En el caso de que el arrendatario no esté conforme con la revalorización de la renta, el artículo 19.2 otorga al arrendador la facultad de rescindir el contrato. De nuevo utiliza el legislador el término *rescindir*³⁶⁹ aunque esta vez con más fortuna que la anterior puesto que ahora sí parece acomodarse el caso a la naturaleza de los supuestos regulados en el Código civil (art. 1290 a 1299) y lo aportado por la doctrina. La rescisión es el remedio jurídico para la reparación de un perjuicio económico que el contrato origina a determinadas personas³⁷⁰. En este caso el perjudicado económicamente es el arrendador que se ve obligado a sufragar unas mejoras y que no puede elevar la renta por la negativa del arrendatario, por lo que le puede interesar dar por finalizado el contrato. Se puede objetar, con razón, que en la rescisión, el resultado injusto que se pretende subsanar se produce generalmente en el momento inicial del contrato y no de forma sobrevenida como ocurre en el artículo 19.2 y también que la acción de rescisión es subsidiaria y en este caso el arrendador puede ejercitarla en cualquier momento desde que el arrendatario no esté conforme con

³⁶⁹ Ya vimos como en el artículo 26 se otorga tanto al arrendador como al arrendatario la posibilidad de dar por finalizado el contrato ante el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer las mejoras a las que están obligados

³⁷⁰ DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A., *Sistema de Derecho civil. vol II*. Tecnos 4ª edic, Madrid, 1983, pg. 168.

la revalorización³⁷¹, pero estas objeciones no obstan para que la naturaleza de la misma se acerque más a la rescisión contractual prevista en el Código civil que a la resolución u otra figura mediante la que las partes puedan finalizar la relación contractual. La doctrina se encuentra dividida el respecto; existen opiniones que afirman que se trata de una resolución³⁷², otras que una rescisión³⁷³ y otras que estamos ante un supuesto de modificación sobrevenida de las circunstancias que motivaron la celebración del contrato que justifica que el arrendatario pida su cese³⁷⁴. En nuestra opinión reiteramos que la figura está más cerca de la rescisión que de una resolución por incumplimiento.

La facultad de rescindir se le otorga claramente en el texto legal al arrendador. El arrendatario solamente puede negarse a pagar la nueva renta revalorizada; no obstante algunos autores defienden que también el arrendatario puede ejercer esta facultad de finalizar el contrato³⁷⁵.

³⁷¹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 361.

³⁷² TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 345: “En cuanto a la «rescisión del contrato» observamos de nuevo el empeño de la ley en utilizar la rescisión en vez de la resolución”. DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, 4^a edic. Tomo II... cit., pg. 885. Este autor es el precursor de la doctrina que sostiene que la modificación sobrevenida de las circunstancias del contrato es uno de los supuestos claros de resolución de las relaciones obligatorias sinalagmáticas.

³⁷³ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg 359: “Nuevamente podemos plantearnos si estamos ante una verdadera rescisión o ante una resolución del contrato, pero no parece que pueda hablarse en este caso de incumplimiento contractual por parte del arrendador y parece más defendible la rescisión”. En igual sentido SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 224: “La rescisión del contrato de arrendamiento -arts. 1290 a 1299 CC-, cuando el arrendatario no esté conforme con la revalorización proporcional de la renta, constituye un remedio jurídico para la reparación de un perjuicio económico que el contrato origina al arrendador y consiste en hacer cesar su eficacia”.

³⁷⁴ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 361.

³⁷⁵ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos.* ... cit. pg. 584: “El arrendatario también puede optar por la rescisión del contrato en el caso de que no esté conforme con la revalorización de la renta fijada por el arrendador”.

No especifica el legislador la forma en la que se tienen que producir las comunicaciones del arrendador y arrendatario, advirtiendo de la revalorización de la renta, la negativa a dicha revalorización y, en su caso, la “rescisión” del contrato. En el artículo 18.3 cuando la Ley está regulando una situación parecida en la que el arrendatario puede rescindir el contrato cuando el arrendador se niegue a reparar daños causados por fuerza mayor, la ley exige al arrendatario que realice su comunicación de rescisión por escrito. Ante el silencio que la ley guarda en el artículo 19 nos inclinamos por excluir esta obligación de comunicación por escrito, pudiéndose producir mediante cualquier medio que permita al arrendatario conocer su contenido³⁷⁶.

La aceptación del arrendatario puede ser expresa, cuando este la admita expresamente y así se lo comunique al arrendador o tácita cuando su actuación se limite a pagar la nueva renta.

3.- Mejoras facultativas para el arrendador.

3.1 La facultad de mejorar para el arrendador.

La regulación dada a las mejoras obligatorias para el arrendador en el artículo 19, plantea necesariamente el cuestionarse sobre si le es posible a este llevar a cabo mejoras por su propia iniciativa, es decir si se le permite realizar lo que denominábamos en el anterior capítulo mejoras facultativas, puesto que la LAR/2003 no se pronuncia al respecto.

³⁷⁶ En este sentido TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 345. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 224 señala que para mayor garantía, la notificación habrá que realizarla a través del sistema notarial o mediante un acto de conciliación judicial. Es evidente que dicha puntualización se hace a los meros efectos probatorios en un posible pleito judicial puesto que la comunicación puede ser válida mediante otro cualquier medio que sea adecuado para que el arrendatario pueda conocer su contenido.

En la normativa anterior tuvimos ocasión de ver que la LAR/1908 permitía en su artículo 58 esta posibilidad al arrendador, previa autorización del IRYDA. Por su parte la LAR/1935 en su artículo 22, le otorgaba también expresamente al arrendador la facultad de llevar a cabo mejoras mediante un acuerdo con el arrendatario o al menos con la autorización de este o por la resolución de un juez o Tribunal. Finalmente en el Real Decreto-Ley de 1929 sólo se le permitía al arrendador llevar a cabo mejoras con el acuerdo del arrendatario. Como podemos observar la tendencia en la legislación especial de arrendamientos ha sido el reconocer la existencia de la facultad de mejorar al arrendador, si bien su ejercicio ha sido limitado bien mediante la exigencia de un acuerdo con el arrendatario, o la autorización de este o bien mediante la intervención de un órgano administrativo (IRYDA) ajeno a la relación de las dos partes contratantes. Igualmente la doctrina ha advertido que la facultad de mejorar, cuando se otorga al arrendador, se hace con un carácter excepcional que debe ser interpretado restrictivamente³⁷⁷.

Así las cosas y ante el silencio de la ley, debe entrar en juego la aplicación de lo dispuesto por el artículo 1.2 de la Ley según el cual habrá que estar a lo expresamente acordado por las partes, pero *quid iuris* cuando los contratantes no hayan previsto expresamente nada al respecto?, lo que por otra parte será lo mas probable en la mayoría de las ocasiones. De nuevo se pronuncia el citado artículo 1.2 de la Ley y hace entrar en juego de forma supletoria al Código civil; pero este guarda igualmente silencio, de lo que tenemos que concluir que ni en las normas previstas para los arrendamientos en general ni en las específicas de los arrendamientos rústicos aparece un pronunciamiento sobre esta cuestión.

³⁷⁷ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 84: “ Es fácil advertir aquí que , si bien el arrendador está autorizado por la Ley para mejorar, la facultad que se le reconoce está limitada tanto por la clase de mejoras que puede realizar como por los derechos del arrendatario; consecuencia de esto es que se trata de una facultad excepcional que debe ser interpretada restrictivamente”.

En la doctrina encontramos opiniones opuestas. Por una parte hay quien piensa que el arrendador no podrá llevar a cabo mejoras porque la posesión del arrendatario se vería afectada por la actividad mejoraticia del arrendador; no hay que olvidar, dice esta doctrina, que el artículo 21 LAR/2003 declara la aplicación del régimen establecido por el Código civil para el poseedor de buena fe y en consecuencia el arrendatario puede defender su posesión en caso de que el arrendador le moleste³⁷⁸. Por otra parte determinada doctrina ha visto la posibilidad de la aplicación analógica en este ámbito del artículo 503 del Código civil que, en sede de usufructo, permite al propietario la posibilidad de hacer obras, mejoras e incluso plantaciones en la finca usufructuada, siempre que con tales actos no resulte disminuido el valor de la finca ni perjudicado el derecho del usufructuario³⁷⁹. También hay quien sostiene que no es preciso una regulación específica de las mejoras hechas por el arrendador toda vez que las mejoras realizadas por este no necesitan una valoración económica a la terminación del contrato pues al ejecutarlas en su propia finca se presume que lo es en su beneficio, solución a la que se llegaría aplicando las normas generales de la accesión³⁸⁰. Al respecto pienso que, en efecto, se debe permitir al arrendador la facultad de mejorar pero no solo *ex* artículo 503 Cc. sino también en base a una interpretación amplia de la LAR/2003 según los criterios que se encuentran en el artículo 3 Cc. para interpretación de las normas que nos ayudarán a confirmar la conclusión a la que se llega a través del referido artículo del Código y que paso a mencionar.

³⁷⁸ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 600.

³⁷⁹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 357: “ ... parece lógico que el arrendador propietario que dispone de todas sus facultades dominicales salvo la del uso, cedida en virtud del contrato de arrendamiento, pueda, a semejanza del nudo propietario, y como señala el artículo 503 CC hacer las obras y mejoras de que se susceptible la finca arrendada”.

³⁸⁰ TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003 ...* cit. pg. 846.

En primer lugar los *antecedentes históricos y legislativos* marcan la existencia de esa facultad de mejorar para el arrendador, si bien se encuentra muy limitada. No obstante, al fin y al cabo se le reconoce su existencia, por lo que entiendo que no se debe negar esta posibilidad al arrendador.

En segundo lugar, atendiendo al *contexto* en el que se desarrolla la Ley, el ámbito agrario, vemos como las mejoras son consideradas como sinónimo de modernización y de progreso económico, al igual que ocurre en cualquier ámbito de la actividad económica. La actividad de mejorar se ve como un elemento fundamental para el desarrollo.

En tercer lugar, el *espíritu y finalidad* de la LAR/2003 es claramente proclive al desarrollo de la actividad mejoraticia. Cuando en la Exposición de Motivos la Ley se autodefine como continuadora, en el ámbito de las mejoras, de la LAR/1980 (la cual significó un vuelco importante en favor de esta actividad), está tomando claramente partido por seguir impulsando y potenciando la realización de mejoras en el ámbito de los arrendamientos rústicos.

Todos estos criterios interpretativos nos llevan a concluir que no se puede negar al arrendador la facultad de mejorar³⁸¹. Es esta una facultad que se le ha otorgado tradicionalmente en nuestro derecho al arrendador y esta ley se declara continuista de la legislación anterior en materia de mejoras según hemos comentado. No obstante el ejercicio de este derecho también ha estado tradicionalmente muy limitado, por lo que es necesario concretar con cautela cuáles deben ser esos límites en su configuración y aplicación actual bajo el imperio de la LAR/2003. En este sentido

³⁸¹ Algunos autores lo ponen en duda. MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 360: “El artículo 19 LAR/2003, objeto de estudio, tan solo atribuye al arrendador facultad de elevación de la renta respecto de las mejoras obligatorias, no de las voluntarias, lo cual puede ser un indicio de que no puede efectuarlas”.

vamos a volver a utilizar los mismos criterios del artículo 3 del Código civil para determinar los límites del ejercicio de ese derecho del arrendador.

En cuanto a los *antecedentes históricos y legislativos*, estos nos llevan a concluir que la facultad de mejorar para el arrendador se encuentra muy limitada. Todas las normas anteriores exigían el acuerdo o al menos la autorización de la parte arrendataria, menos la LAR/1980 que solo exigía la autorización del IRYDA. Ello nos debe llevar a concluir que, en efecto, el arrendador debe tener esa facultad pero con las limitaciones que seguidamente expondremos.

En relación con el *contexto y la realidad social*, la pertenencia de España a la Unión Europea y su inclusión por tanto dentro de su política agraria común, nos debe llevar a concluir que no es posible cualquier tipo de mejoras sino sólo aquellas que persigan el objetivo del incremento de la rentabilidad o del valor agrario de la finca. Los criterios marcados en la Unión que propugnan un desarrollo rural sostenido mediante explotaciones eficaces y eficientes, óptimamente dimensionadas, con buenas prácticas agrarias se deben concretar en el ámbito de las mejoras en considerar que la utilidad de las mismas se puede identificar únicamente con los referidos incrementos: rentabilidad o valor agrario. Hay que desechar por tanto los criterios del incremento de la producción y de la productividad, que todavía se contenían en la LAR/1980, y que hoy deben considerarse totalmente obsoletos³⁸².

Por último el *espíritu y finalidad* de la LAR/2003, nos debe llevar a concluir que la nueva configuración que se hace del arrendatario como empresario agrícola debe impedir al arrendador la realización de mejoras que puedan perjudicar el ejercicio de esta actividad empresarial del arrendatario que la LAR considera

³⁸² Este límite, obviamente, no es de aplicación exclusiva al arrendador sino a cualquier mejora; no obstante pensamos que es necesario mencionarlo en este apartado.

fundamental. En este sentido se debe respetar su derecho a elegir el tipo de cultivo contenido en el artículo 8 de la Ley, lo que conllevaría a la facultad de negarle al arrendador cualquier mejora que suponga una elección del cultivo como por ejemplo la plantación de arbolado en la finca. En segundo lugar también se debe dar preponderancia a la facultad de mejorar del arrendatario que se establece de forma muy amplia en el artículo 21, de forma que deben prevalecer las mejoras proyectadas por el arrendatario sobre las proyectadas por el arrendador en el caso de que fueran incompatibles. Tampoco podría realizar el arrendador las mejoras que pudieran perjudicar de alguna forma la actividad del arrendatario puesto que la finca se cede al arrendatario precisamente para que haga uso de su aprovechamiento agrícola, según proclama el artículo 1 de la LAR y no se podrán llevar a cabo mejoras que limiten u obstaculicen de alguna forma el ejercicio de este derecho al arrendatario. Por último, no se podría llevar a cabo cualquier otra mejora que pusiera en peligro la plena autonomía del arrendatario en el ejercicio de su actividad empresarial que le otorga el artículo 8 de la Ley.

Respecto a la posible exigencia de acuerdo con el arrendatario para poder realizar las mejoras o al menos la autorización de este entendemos que cumpliéndose las exigencias y limitaciones señaladas en párrafos anteriores no se hace necesario dicho acuerdo. No obstante cuando estemos ante mejoras extraordinarias o que produzcan una transformación del destino en la finca creemos que sí se hace necesario el acuerdo de las dos partes puesto que cuando la situación se produce a la inversa, es decir cuando el arrendatario pretende llevar a cabo mejoras de esa naturaleza, el artículo 8.2, exige un acuerdo expreso entre las partes.

Podemos concluir por tanto que debe existir la facultad de mejorar para el arrendador pero su ejercicio debe estar condicionado por los criterios y objetivos que se han marcado en la PAC y debe estar limitada por el derecho del arrendatario al

ejercicio de su actividad empresarial consistente en el aprovechamiento agrícola de la finca.

3.2 Delimitación subjetiva de la facultad de mejorar del arrendador.

Cuando hemos estudiado las mejoras obligatorias para el arrendador, hemos concluido que debe ser este y no otra persona el obligado a correr con tales gastos independientemente de que sea el propietario o no de la finca. Ahora debemos plantearnos a quien corresponde la facultad de mejorar en el caso de que la persona del arrendador no coincida con la del propietario.

En primer lugar nos plantearemos la situación del arrendador no propietario. ¿Podrá este llevar a cabo mejoras por propia iniciativa?. En la LAR/1935 su artículo 22, refiriéndose al usufructo³⁸³, exigía la conformidad expresa del nudo propietario para que el arrendador pudiera llevar a cabo las mejoras, en contra de lo dispuesto en el artículo 487 Cc. que permitía al usufructuario mejorar sin necesidad de autorización al nudo propietario. El posterior silencio de la LAR/1980 llevó a la doctrina a interpretar que ya no era necesaria dicha conformidad³⁸⁴. Dado que hoy la LAR/2003 tampoco se pronuncia, entiendo que rige lo dispuesto en el Código civil y debe permitirse al arrendador no propietario desarrollar libremente su actividad mejoraticia por su propia iniciativa en consonancia con lo establecido en el Código civil para el usufructuario.

En el caso contrario del propietario no arrendador de nuevo el Código civil nos da una pauta, pues el artículo 503 permite

³⁸³ Entendemos que lo mismo se puede mantener para otras situaciones como la enfiteusis o el derecho de superficie.

³⁸⁴ GIL ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 168: “La legislación anterior exigía, para que pudiesen realizarse mejoras útiles, el acuerdo de arrendador y arrendatario – y la conformidad del nudo propietario en caso de usufructo- o, en su defecto, una resolución del Juez o Tribunal competente. La nueva ley trata de facilitar la realización de mejoras estableciendo un nuevo sistema, que analizaremos brevemente”.

expresamente al nudo propietario hacer mejoras, incluso llevar a cabo nuevas plantaciones en la finca, siempre que no se vea disminuido el valor del usufructo ni se perjudique el derecho del usufructuario. Entiendo que el hecho de que la finca se encuentre arrendada no es óbice para aplicar este artículo y se debe permitir que el nudo propietario pueda mejorar la finca. Aún cuando el nudo propietario es un tercero ajeno a la relación arrendaticia, pienso que si el 503 le permite mejorar cuando no existe arrendamiento, también se lo debe permitir cuando este exista toda vez que el espíritu y finalidad de la ley es favorecer la realización de mejoras que contribuyan a la modernización de las explotaciones agrarias y por otra parte al arrendatario le va a ser indiferente que la mejora provenga del usufructuario o del nudo propietario. Naturalmente en todos los casos habrá que tener en cuenta tanto los límites del propio artículo 503 Cc. como los límites que acabamos de estudiar en los párrafos anteriores para cualquier tipo de arrendador.

3.3 El incumplimiento del arrendador.-

En el caso de que el arrendador no realice las mejoras a las que se hubiera comprometido en el contrato nos encontramos de nuevo ante un vacío legal toda vez que en la LAR/2003 no se prevé dicha situación. El artículo 25 únicamente contempla el incumplimiento del arrendatario y el 26 plantea solo el caso de incumplimiento del arrendador de las mejoras obligatorias previstas en el artículo 19, no de mejoras a las que eventualmente se pueda comprometer este contractualmente.

Es evidente que si la LAR/2003 no prevé expresamente la posibilidad de que el arrendador realice mejoras facultativas, no se ha planteado tampoco la posibilidad de que el arrendador no las lleve a cabo después de obligarse a ello en el contrato³⁸⁵.

³⁸⁵ Debemos recordar en este momento que se deben considerar mejoras facultativas también aquellas acordadas contractualmente.

Es por ello que para solucionar este problema hemos de acudir a las normas generales del Código civil.

La principal cuestión que se plantea ante el incumplimiento es determinar si éste permite a la contraparte instar la resolución del contrato o por el contrario solo le faculta para exigir el cumplimiento de la obligación, en este caso de mejorar. En principio parece que, teniendo normalmente la obligación de mejorar un carácter accesorio dentro del contrato, el arrendatario no estará facultado para exigir la resolución toda vez que, según hemos manifestado, nuestro Tribunal Supremo exige expresamente que las obligaciones incumplidas no sean accesorias o complementarias sino aquellas cuyo incumplimiento impida el fin económico del contrato. El hecho de que el arrendador no lleve a cabo la mejora acordada, no impide, en principio, el desarrollo normal del contrato y el arrendatario obtendrá la satisfacción del interés que llevó a contratar que no es otro que la explotación de la finca. El arrendatario podrá únicamente exigir el cumplimiento de la obligación de mejorar y reclamar la indemnización del posible perjuicio que le pudiera haber causado el incumplimiento, pero no podrá solicitar la resolución del contrato.

No obstante se pueden dar situaciones en las que la finalidad del contrato sí va a depender de una manera sustancial de la mejora que el arrendador se ha comprometido a realizar y en estos casos sí será posible la resolución. Piénsese en un arrendamiento en el que el arrendador se obliga a construir varios pozos para el cultivo de algodón en la finca; en este caso sí estaríamos ante una prestación esencial del contrato, pues sin la misma no se podría cultivar algodón en la finca y este perdería su finalidad principal. En esta ocasión en la que se eleva la obligación de mejorar al rango de obligación principal del contrato, sí nos encontramos ante un incumplimiento grave que permitiría la resolución prevista en el artículo 1124 Cc.

4.- Efectos de las mejoras facultativas realizadas por el arrendador.

Hemos defendido en párrafos anteriores la posibilidad del arrendador de llevar a cabo mejoras por propia iniciativa, aún cuando no se prevea expresamente en la LAR/2003. Corresponde ahora analizar los efectos que en la relación arrendaticia pueden tener esas mejoras facultativas del arrendador, fundamentalmente si se le pueden atribuir las consecuencias previstas para las mejoras obligatorias previstas en el artículo 19.2 que acabamos de estudiar y que son la elevación proporcional de la renta y la posibilidad de rescisión del contrato en el caso de que el arrendatario se negara a una hipotética elevación de la renta.

En lo que se refiere a la posibilidad de que el arrendador pueda revalorizar la renta, si analizamos los antecedentes históricos, vemos que tanto la LAR/1935 como la LAR/1980 en sus artículos 22.2 y 58.2 respectivamente, permitían expresamente al arrendador elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad obtenida con la mejora. No obstante este criterio histórico no puede por si solo significar que bajo el imperio de la LAR/2003 deba otorgarse al arrendador esta facultad. La elevación de la renta es una modificación sustancial de lo pactado en el contrato y entiendo que en esos casos debe existir una cobertura legal expresa que obligue al arrendatario a soportar esa modificación; no es suficiente deducirla mediante una labor interpretativa y de integración de la norma como hemos hecho con la posibilidad de mejorar para el arrendador. Una cosa es que se le permita al arrendador tener la iniciativa para mejorar, lo que se puede deducir de una interpretación de la norma a la luz de los criterios contenido en el artículo 3 Cc y otra que tenga derecho a elevar la renta como consecuencia de dicha mejora, lo que exigiría sin duda un cobertura legal que en este caso no existe. Se podría alegar que esta solución produce un enriquecimiento sin causa en el arrendatario puesto que se beneficia directamente del gasto hecho por el arrendador; pero no es este el caso toda vez que este no sufre

un empobrecimiento correlativo ya que gasta en cosa propia y no tardará en hacer suya la utilidad de la mejora introducida dada la escasa duración que los contratos tienen en la LAR/2003.

En cuanto a la posibilidad de rescisión del contrato tampoco tiene razón de ser puesto que si, como hemos concluido, el arrendador no puede elevar la renta, es lógico que tampoco pueda rescindir el contrato.

5.- La obligación del arrendatario de soportar las mejoras del arrendador.

En su vertiente pasiva las mejoras suponen la obligación de soportar la actividad para mejorar y el resultado obtenido con dicha actividad. Si no se estableciera dicha obligación, la posibilidad de ejercer el derecho a mejorar se dejaría al arbitrio de la contraparte. El derecho de llevar a cabo mejoras debe ir acompañado necesariamente de la obligación de permitir su realización.

En el Código civil aparece la obligación del arrendatario de tolerar las reparaciones urgentes que no puedan diferirse hasta la conclusión del arriendo, sin referirse a las mejoras (art. 1558 Cc). Fue la LAR/1935 la primera en establecer la obligatoriedad de tolerar las mejoras, tanto las obligatorias como las facultativas, aunque solo establecía esta obligación para el arrendatario. Finalmente en la LAR/1980 aparece ya configurada la obligación de permitir la realización de mejoras estableciéndola tanto para el arrendador como para el arrendatario y haciendo referencia, al igual que la ley de 1935, a las mejoras obligatorias como a las voluntarias o facultativas. Se utilizó en este texto legal el término “permitir” sustituyendo a “tolerar”, término que se venía utilizando en los textos anteriores, incluso en el Código civil. La doctrina entendía que así se lograba una mayor precisión técnica puesto que el término tolerar tiene entre sus acepciones en el diccionario de la

R.A.E. la de permitir algo que no se tiene por lícito y según expresó el informe de la Ponencia del Congreso los gastos y mejoras a realizar deben reunir como primera condición la de ser lícitos³⁸⁶.

Respecto al contenido de esta obligación hay que hacer varias puntualizaciones. En primer lugar hay que decir que la actitud de quien soporta la realización de la mejora no se debe limitar a una obligación de no hacer, es decir a no impedir que otro ejecute la mejora, sino que exige una colaboración activa que es exigida por la buena fe contractual del artículo 1258 Cc, en el caso de que la mejora provenga del contrato³⁸⁷, o por la buena fe que debe presidir cualquier relación jurídica (art.7 Cc)

En segundo lugar, la obligación se extiende también a las transformaciones previstas en el artículo 19.2 aunque no alcancen la categoría de mejoras.

La justificación de esta obligación no radica en la urgencia como ocurría en el mencionado artículo 1558 Cc., sino en la reciprocidad de las obligaciones que afectan a ambas partes. Se está obligado a soportar lo que el otro está obligado (mejoras obligatorias) o puede realizar (mejoras facultativas), todo ello intentando causar el menor perjuicio posible al otro contratante³⁸⁸.

El artículo 17 LAR que regula esta obligación, también establece una serie de obligaciones a cumplir por parte del ejecutante de la mejora. En tal sentido se establece el deber de realizar las mejoras en la época del año y en la forma que menos perturbe a la otra parte. De nuevo aquí la justificación es la buena fe de forma que la

³⁸⁶ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 146.

³⁸⁷ MONTES RODRÍGUEZ M.P., *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos...* cit., pg. 321.

³⁸⁸ MONTES RODRÍGUEZ M.P., *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos...* cit., pg. 318.

mejora se realice con la menor molestia posible para quien no la ha promovido y tiene que soportarla.

En el referido artículo 1558 Cc el criterio de la urgencia como justificación de la obligación de “tolerar” sí se justifica considerando que pueden existir reparaciones que necesiten llevarse a cabo de manera urgente; ahora bien, en el ámbito de las mejoras que regula el artículo 17 LAR/2003, es más difícil pensar en situaciones que hayan de realizarse con una premura de tiempo tal que no puedan esperar a una época del año que perturbe menos a la otra parte.

La obligación de permitir la realización de mejoras se hace extensiva tanto al arrendador como al arrendatario, puesto que ambos pueden mejorar y por lo tanto ambos tienen que soportar la posible actividad mejoraticia de la otra parte; no obstante por lo general será al arrendatario a quien le molesten más las obras o actuaciones realizadas puesto que es él quien ostenta el uso y disfrute de la finca y su ejecución puede producir retrasos en su trabajo, incomodidades o imposibilidad de cultivar o retrasar el cultivo respecto de una parte del inmueble rústico³⁸⁹.

II) LAS MEJORAS REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO.-

Las mejoras cuya realización la Ley reserva al arrendatario se regulan en los artículos 20 y 21. La estructura de la regulación dada en estos dos artículos no es muy acertada e induce a confusión. Desde las rúbricas de los artículos, que no se corresponden exactamente con el contenido de los mismos, hasta determinados términos utilizados (por ejemplo el de “mejoras voluntarias), producen situaciones en las que la ambigüedad y la imprecisión hacen que sea necesario un detallado análisis de las mejoras que se atribuyen al arrendatario. Para nuestro

³⁸⁹ MONTES RODRÍGUEZ M.P., *Comentarios a la Ley de arrendamientos rústicos...* cit., pg. 320.

estudio vamos a seguir el mismo orden observado en las mejoras del arrendador, distinguiendo entre obligatorias y mejoras facultativas.

1.- Las mejoras obligatorias para el arrendatario.

En el artículo 20 la Ley se ocupa de las mejoras “a cargo del arrendatario” de forma paralela al artículo 19 que, según hemos visto regulaba los gastos “a cargo del arrendador”. En dicho artículo se regulan las distintas actuaciones que corresponden al arrendatario entre las que, junto a las reparaciones y las inversiones, se incluye la realización de mejoras.

En primer lugar y en referencia a la rúbrica que encabeza el artículo hay que decir que, de nuevo, no es muy afortunado. Si los dos artículos anteriores, el 18 y 19, se habían encabezado haciendo referencia a los gastos que son a cargo del arrendador (“*Gastos de conservación a cargo del arrendador*” y “*Otros gastos a cargo del arrendador*”), no se entiende que en el título del 20, se haga referencia a las “*Obras y mejoras a cargo del arrendatario*”. En los títulos de los anteriores artículos se hacía referencia a los gastos y en el texto se mencionaban los resultados en los que se podían concretar esos gastos (reparaciones, obras o mejoras). Ahora en el texto del artículo 20 se alude a los resultados que el arrendatario puede alcanzar con su actuación (reparaciones y mejoras), pero en el encabezado del artículo no se hace mención a los gastos sino a las “obras y mejoras”. Se podía haber titulado el artículo 20 “gastos obligatorios a cargo del arrendatario” y al artículo 21 “Otros gastos del arrendatario”; de esta forma se hubiera dado un tratamiento uniforme y lógico a los gastos que corresponden al arrendatario en paralelo al tratamiento dado a los gastos que corresponden al arrendador.

Al igual que hemos afirmado en el apartado de las mejoras obligatorias para el arrendador, ante la pregunta que se hace la doctrina sobre qué tipo de mejoras son estas a las que está obligado el

arrendatario³⁹⁰, tenemos que reiterar que para la LAR/2003 sólo existe un tipo de mejora que es el que se corresponde con la mejora útil de la tripartición clásica, es decir aquellas que producen un aumento del valor o de la rentabilidad de la cosa; no hay otro.

Sin perjuicio de lo cual en el texto del referido artículo 20 aparecen dos tipos de mejoras a realizar por el arrendatario, las que son propias del empresario agrario y las que vengan impuestas por una disposición legal, por una resolución judicial o administrativa o por acuerdo firme de una comunidad de regantes. Las vemos.

1.1 Las mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad.

1.1.1 ¿Son mejoras obligatorias?

Antes de entrar a considerar qué mejoras se deben incluir en este concepto, nos vamos a detener en estudiar si estas mejoras que el artículo 20 agrupa bajo el concepto de “propias del empresario agrario” son obligatorias para el arrendatario o únicamente dependen de su libre iniciativa para llevarlas a cabo, toda vez que aparecen en dicho precepto junto con unas mejoras típicamente obligatorias como son las que vienen *“impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa o por acuerdo firme de la comunidad de regantes...”*.

Al respecto la doctrina se encuentra muy dividida, pudiéndose encontrar autores que se pronuncian en favor tanto de la obligatoriedad³⁹¹ como la voluntariedad de estas mejoras³⁹². Por el

³⁹⁰ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 349: “Sin embargo, con ello no han acabado las dudas puesto que no sabemos de que tipo de mejoras se trata. La LAR/2003 no realiza, como la LAR/1935 y el RAR/1965, una clasificación entre mejoras obligatorias y mejoras voluntarias, ni distingue dentro de éstas, las útiles y las de adorno”.

³⁹¹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 366: “El apartado primero del artículo 20 impone al arrendatario de la finca rústica la obligación de efectuar reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario

contrario los comentaristas de la LAR/1980 sí fueron unánimes en considerar estas mejoras como obligatorias³⁹³.

Pienso que nos encontramos ante unas mejoras de tipo obligatorio para el arrendatario por los argumentos que seguidamente paso a exponer. El primero de ellos es su ubicación dentro del artículo 20; estas se incluyen en el apartado primero del artículo junto a unas mejoras sobre las que no hay duda de que sean obligatorias, las que vienen impuestas por una disposición legal, por una resolución judicial o administrativa o por acuerdo firme de una comunidad de regantes. El artículo se inicia afirmando que “*Corresponde al arrendatario...* y a continuación alude de forma conjunta a las propias del empresario y a las que vienen impuestas por la ley, la administración y las comunidades de regantes. El legislador las menciona en un mismo plano, por lo que parece que ambos grupos de mejoras tienen la misma naturaleza de obligatoriedad.

agrario en el desempeño normal de su actividad”; VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 172: “Dentro de su actividad empresarial, el arrendatario tiene la obligación de realizar gastos y mejoras propios de su hacer agrario”; TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 348: “Al obligar al arrendatario a efectuar las reparaciones, mejoras o inversiones propias de un empresario agrario en el desempeño normal de su actividad...”.

³⁹² COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos...* cit. pg. 590: “En suma, cuando el arrendatario realiza las actividades a las que acaba de hacerse referencia estará facultado para efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones oportunas en su calidad de empresario agrario”. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 228: “... el artículo 20, al reconocerle la cualidad de «empresario agrario», le está atribuyendo la competencia en la organización, iniciativa, gestión y asunción de riesgo de la actividad agraria ejercida en concepto de titular de la explotación agraria”. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 361: “En cuanto a las mejoras, que operan como una excepción a la obligación de devolver la cosa en el estado en que la recibió, el precepto que nos ocupa las relaciona con el carácter de empresario agrario del arrendatario, sean realizadas por él voluntariamente, o vénganle impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes”.

³⁹³ HIDALGO M., *Ley de arrendamientos rústicos. Comentarios y formularios...* cit., pg. 128; GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 155, 156 y 157; MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 243.

Un segundo argumento es que en el artículo 21 se hace mención a las mejoras útiles y voluntarias que, con independencia del significado que se le de al término “voluntarias”, es evidente que son mejoras facultativas, pues según el propio artículo en relación a estas mejoras habrá que estar en primer lugar “*a lo que hayan acordado las partes*”. Si el legislador hubiera considerado a las mejoras propias del empresario agrícola como facultativas, lo lógico habría sido incluirlas en este artículo 21 y no en el artículo 20 junto a las que vienen impuestas por la ley, la Administración y las comunidades de regantes. De hecho las mejoras incluidas en el artículo 20 tienen un régimen muy distinto de indemnización o reembolso al arrendatario puesto que en su apartado cuarto se prevé que este no tendrá derecho a indemnización alguna a no ser que las mejoras se efectúen con el consentimiento del arrendador; mientras que en las mejoras del artículo 21 el arrendatario tendrá derecho de reembolso siempre y al arrendador solo se le permite elegir entre reembolsar el importe de los gastos o el incremento del valor de la cosa. Esta diferencia tan radical denota que estamos claramente ante dos tipos muy distintos de mejoras, por una parte, las obligatorias en el artículo 20; a saber: las impuestas por la ley, por disposiciones administrativas o judiciales y las impuestas por las comunidades de regantes, así como las que el arrendatario está obligado a realizar dada su condición de empresario y en su labor constante de incrementar la eficacia y la eficiencia de su explotación, propia de su carácter empresarial; y, por otra parte, las facultativas en el 21.

También aparece como argumento de peso que viene a reforzar nuestra postura, el hecho de que cuando el artículo 26 establece la posibilidad de resolver (rescindir, dice) el contrato por el incumplimiento de la otra parte, sólo permite la resolución ante el incumplimiento de las obligaciones de mejorar contenidas en los artículos 18, 19 y 20 dejando fuera al artículo 21. La razón es evidente; se dejan fuera las mejoras del artículo 21 porque son facultativas y no tiene sentido que se otorgue la facultad de resolver el contrato al arrendador por incumplimiento si no existe una obligación de mejorar para el arrendatario. En cambio sí es lógico que se establezca la posibilidad de resolver por incumplimiento cuando realmente haya

una obligación de mejorar y es por ello que el artículo 26 solo establece esta posibilidad de resolver por incumplimiento respecto a las mejoras de los artículos 18, 19 y 20 que sí son obligatorias. La literalidad del artículo 26 no deja lugar a dudas cuando afirma: “*Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta Ley.* Lo que nos confirma que la ley está considerando obligatorias las mejoras contenidas en los referidos artículos.

Un último argumento es que en la LAR/1980 se les atribuía claramente a estas mejoras el carácter de obligatorias cuando en su artículo 49 se decía: “*Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario*”. Lo que resulta corroborado si analizamos la tramitación parlamentaria de la Ley³⁹⁴.

1.1.2. El concepto de mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad.

Una segunda cuestión a tratar es determinar qué mejoras son las que se deben incluir bajo este concepto. Para ello comenzaremos por definir la figura del empresario agrario que aparece en la ley atribuida al arrendatario.

La LAR/1980 concebía al arrendatario como un empresario que necesariamente tenía que ostentar el requisito de la profesionalidad³⁹⁵, y posteriormente la Ley de Modernización de las

³⁹⁴ En el informe emitido por la Ponencia de la Comisión de Agricultura del Congreso se establece que los artículos 48 y 49 se complementan puesto que “En aquel se contemplan las obras, mejoras e inversiones impuestas por razón de la propiedad de la finca; en este, las que se impongan en atención a la explotación o empresa agrícola como tal”. (Cfr. Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, I Legislatura, Serie A, 1979, núm. 28-I ; de 28 de noviembre, pg. 48-64). Citado por CILVETI GUBIA M^a., *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 212.

³⁹⁵ Así el artículo 14.1 de este texto legal prescribía que solo podían ser arrendatarios y subarrendatarios los profesionales de la agricultura. Profesional de la agricultura, según esta ley

Explotaciones Agrarias cuantificó este requisito exigiendo unos porcentajes mínimos de la renta procedente de su actividad agraria respecto a su renta total así como un mínimo de tiempo dedicado a las actividades agrarias o complementarias³⁹⁶. Por su parte la LAR/2003 suprimió el requisito de la profesionalidad siguiendo las directrices europeas que, cambiando el rumbo, se dirigieron principalmente a incentivar la existencia de explotaciones viables y eficientes dentro del ámbito del desarrollo rural. Si bien la citada Ley hizo desaparecer el carácter de profesional para el arrendatario, sí conservó para él su condición de empresario; es por ello que el arrendatario para este texto legal es principalmente un empresario que desarrolla una actividad económica y al que se le pueden atribuir las características propias del empresario como son la organización, la habitualidad, la iniciativa, la gestión y la asunción de riesgo³⁹⁷. En este sentido la LAR/2003 le atribuye al arrendatario en el artículo 8 “*plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial*” que le permite determinar el tipo de cultivo y el destino de los productos obtenidos, aunque con la obligación de devolver la finca en el mismo estado en que le recibió y la prohibición de esquilmarla.

¿Pero en que consiste dicha actividad empresarial?. El artículo 2.1 de la LMEA nos da una definición estableciendo que actividad agraria es “*el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales*” así como “*la venta directa por parte de agricultoras o agricultores de la producción propia sin transformación o la primera transformación de los mismos... en*

era o bien el cultivador personal que llevaba la explotación por sí o con la ayuda de familiares que convivieran con él y que solo contrataba asalariados circunstancialmente, o bien el que se dedicaba de manera efectiva y directa de la explotación.

³⁹⁶ Los requisitos que el agricultor profesional debía cumplir según la LMEA eran los siguientes : a) que al menos el 50% de su renta total la obtuviera de actividades agrarias u otras actividades complementarias siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no fuera inferior al 25% de su renta total y b) que el volumen de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias fuera igual o superior a la mitad del trabajo efectuado por una persona dedicada a tiempo completo durante un año a la actividad.

³⁹⁷ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 589.

*mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes, considerándose también actividad agraria toda aquella que implique la gestión o la dirección y gerencia de la explotación*³⁹⁸.

Como podemos observar la actividad agraria es la conducente a la obtención del aprovechamiento procedente de la cría, cuidado y desarrollo de seres vivos de carácter vegetal o animal que bien se producen sobre la tierra o bien desligados del fundo para la obtención de productos alimenticios³⁹⁹. En este sentido se podrá decir que el arrendatario en su calidad de empresario llevará a cabo una actividad agraria principal cuando se dedique al cultivo del fundo, a la silvicultura o la ganadería y a la venta directa, con una primera transformación o sin ella, de sus productos. Junto a esta actividad principal podrá desarrollar actividades complementarias cuando lleve a cabo una segunda transformación de sus productos o realice actividades de conservación del espacio natural o protección del medio ambiente⁴⁰⁰, incluso actividades de turismo rural, cinegéticas o artesanales.

Pues bien las mejoras efectuadas en el desarrollo de esas actividades serán a las que está obligado el arrendatario en su calidad de empresario agrícola *ex* artículo 20.1 de la Ley. Pero ¿en que ámbito se tienen que realizar dichas mejoras?

³⁹⁸ Este segundo inciso ha sido redactado por la disposición final segunda nº1 de la Ley 35/2011 de 4 de Octubre sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias. También en esta ley se consideran actividades complementarias “las de transformación de los productos de la explotación agraria y la venta directa de los productos transformados de su explotación, siempre y cuando no sea la primera transformación especificada en el apartado 1 del artículo 2, así como las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, el turismo rural o agroturismo, al igual que la cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación”.

³⁹⁹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., “Configuración jurídica de la actividad agraria en España”, en *Prodo Agricoli e Sicurezza Alimentare. Atti del VIII° Congresso mondiale di Diritto agrario dell’Umine Mondial degli Agraristi Universitari in memoria di Louis Lorvelle*, Pisa-Siena, 5-9 noviembre 2002, vol. 1, 200 pg. 216. Citado por COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 589.

⁴⁰⁰ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 590.

Muchos han sido los conceptos y términos utilizados para definir el entorno en el que el empresario agrario desarrolla su actividad tales como finca, fundo, explotación, hacienda, empresa etc. De todos ellos pienso que el de empresa es el más adecuado para nuestro objetivo por ser el que engloba al resto de los que se han venido proponiendo a tal fin. Por tanto va a ser desde el concepto de empresa desde el que vamos a determinar qué tipo de mejoras son las que está obligado a realizar el arrendatario como empresario en el desempeño normal de su actividad.

Decíamos en el Capítulo primero de este trabajo que la empresa no es en sí misma un sujeto ni tampoco un objeto jurídico sino que se configura como una institución económica y social en tres planos o perfiles distintos: el subjetivo (el empresario), el objetivo (la explotación) y el funcional (la actividad empresarial)⁴⁰¹. No obstante, los distintos elementos enumerados tienen una dimensión jurídica que es regulada por el Derecho. Así podemos encontrar normas que regulan la dimensión subjetiva de la empresa desde el plano del empresario agrario⁴⁰²; normas que se dirigen a la dimensión funcional empresa regulando la actividad desarrollada por la misma, en este caso la actividad agraria⁴⁰³, y por último normas que regulan la dimensión objetiva de la empresa considerándola como una explotación agrícola conformada como un conjunto ordenado de bienes y derechos⁴⁰⁴.

¿A cuál de estos tres ámbitos o dimensiones se está refiriendo el artículo 20.1?, o lo que es lo mismo, ¿qué elementos de la empresa está obligado el arrendatario a mejorar? En lo que respecta al plano

⁴⁰¹ BALLARÍN MARCIAL A. *El papel del Derecho Agrario...* cit., pg. 215; CARRETERO GARCÍA A. “La explotación agraria como objeto del contrato de arrendamiento rústico... cit., pg. 218; ZELEDÓN ZELEDÓN R. *Derecho Agrario contemporáneo*, Lisboa 2010, pg. 305.

⁴⁰² Así las normas que definen en la LAR/2003 (art. 9) o en la LMEA (art. 2.5) al agricultor profesional.

⁴⁰³ En este sentido el artículo 8.2 que establece para el arrendatario “la plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial”, el artículo 2.1 LMEA que define el concepto de actividad agraria e igualmente la norma que ahora nos ocupa, el art. 20.1 LAR/2003 que obliga al arrendatario a realizar mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad.

⁴⁰⁴ Podemos citar entre otros los artículos 1056 Cc. o 1406.2 Cc.

subjetivo, es decir a la persona del empresario, se puede producir una mejora en su cualificación profesional, lo que está previsto en el artículo 1.g) de la LMEA⁴⁰⁵, no obstante esta no tendrá repercusión en las relaciones entre el arrendador y el arrendatario, toda vez que la mejora relevante a los efectos del arrendamiento es la que se produce en el bien arrendado.

En cuanto al plano objetivo en el que se considera la empresa como un conjunto organizado de bienes y derechos (la explotación), hay que hacer varias consideraciones.

En primer lugar respecto al bien principal de la explotación que es la finca, hay que decir que está excluida expresamente del ámbito de las mejoras obligatorias para el arrendatario. Así se deduce del propio artículo 20.1 que no alude a mejoras que hayan de realizarse sobre la finca sino a mejoras *“propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad”*, mientras que el artículo 19 sí hace una alusión directa a la misma cuando habla de mejoras que hayan de *“realizarse sobre la finca arrendada”* al establecer la obligación de mejorar para el arrendador y el 21 igualmente se refiere a mejoras *“en las fincas arrendadas”* cuando regula las mejoras facultativas del arrendatario. De ello se debe deducir que el arrendatario no está obligado a mejorar finca.

A esta misma conclusión llegó la doctrina respecto a la LAR/1980 toda vez que su artículo 48 aludía a las mejoras que el arrendador estaba obligado a realizar *“precisamente sobre la finca arrendada”*, mientras que el artículo 49 atribuía al arrendatario las

⁴⁰⁵ Dice el referido artículo: “Esta Ley tiene por objeto la consecución de los siguientes fines: (...)”

g) Mejorar la cualificación profesional de los agricultores, especialmente de los jóvenes, para su adaptación a las necesidades de la agricultura moderna”.

“mejoras impuestas al empresario agrario” sin hacer mención alguna a la finca⁴⁰⁶.

En lo que se refiere al resto de elementos de la explotación que por destino se encuentran incorporados a la finca formando una unidad pertenencial⁴⁰⁷, como por ejemplo el motor instalado en un pozo para sacar el agua, las tuberías de riego no fijadas al terreno, los aperos etc., hay que llegar a la misma conclusión de que no es ahí donde el arrendatario está obligado a realizar las mejoras.

Por último nos queda el análisis del plano funcional de la empresa, de su actividad, y es aquí donde encontramos la razón de ser y el fundamento de lo que está regulando el artículo 20.1. Con la expresión *“mejoras e inversiones propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad”* este precepto se está refiriendo a la obligación del arrendatario de mejorar la actividad agraria que desarrolla en la finca arrendada.

Es decir el arrendatario tendrá que mejorar las distintas funciones o tareas que conforman su actividad empresarial agraria y en ese sentido deberá introducir mejoras en el proceso de obtención de los productos agrícolas, pecuarios o forestales, es decir su producción, tendrá que mejorar igualmente la venta directa de los mismos así como su primera transformación⁴⁰⁸.

⁴⁰⁶ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 73: “...los artículos 48 y 49 aluden a las que «hayan de realizarse precisamente sobre la finca arrendada» y a las «demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrícola», con lo cual se consagra en el plano legislativo la distinción de las mejoras infraestructurales, que son las mejoras fundiarias que deben realizarse sobre la finca, las mejoras estructurales y supraestructurales que son las que atienden a la explotación o a la organización empresarial montada sobre la misma”.

⁴⁰⁷ Aunque ni el concepto de empresa ni el de explotación coinciden con el de unidad pertenencial como afirma CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., “Las pertenencias en Derecho privado español... cit., pg. 50, sí nos sirve en este caso para explicar la realidad que abarca la finca y su *instrumentum*, como expresa BALLARÍN MARCIAL A. *El papel del Derecho Agrario...* cit., pg. 222.

⁴⁰⁸ Ya vimos en la definición del concepto de actividad agraria que esta se componía fundamentalmente de tres labores o funciones principales: la producción, la venta directa y la primera transformación.

En lo que se refiere a la producción, las mejoras pueden consistir en la introducción de nuevas maquinarias, la adopción de nuevas técnicas de cultivo, el establecimiento de una organización más eficiente y eficaz, la introducción de la agricultura ecológica etc. En cuanto a la venta se pueden introducir mejoras como la consecución de marcas, el aseguramiento de los productos, el transporte, la proyección y desarrollo de una estrategia comercial, etc. En relación a la actividad de transformación, el mero hecho de añadirla a la explotación constituiría por si mismo una mejora. Por último, como mejoras que afectan a las tres facetas señaladas podríamos citar, el uso de energías renovables, la participación en sociedades cooperativas o asociaciones de productores, la obtención de calificaciones administrativas como la declaración de explotación prioritaria etc⁴⁰⁹.

Son estas unas mejoras que principalmente aumentan el valor de la empresa y de la explotación en la que se lleva a cabo la actividad de la misma; solo indirectamente se incrementaría el valor de la finca. Piénsese en una explotación de olivar en la que el arrendatario moderniza los métodos de producción incrementando la cosecha, adecúa todas las labores y procesos para que el producto se considere ecológico, crea una marca propia para vender la producción bajo dicha marca, consigue la declaración de la explotación como prioritaria, participa en una asociación de productores etc., lo que se traduce en un importante aumento de la rentabilidad de la finca respecto a la que existía antes del arrendamiento. Todas estas mejoras no redundan evidentemente de forma directa en el aumento del valor de la finca; las mejoras realizadas repercutirán principalmente en el valor de la empresa que lleva a cabo la actividad. Cuando finalice el arrendamiento y se deje de realizar la explotación según este modelo de gestión, en la finca quedará poco del valor añadido que supusieron las mejoras efectuadas (la marca, los procesos, las catalogaciones etc), no obstante de una forma indirecta la finca verá incrementado su valor pues al haber sido el elemento principal de la actividad empresarial que tan rentablemente se llevó a cabo, ha demostrado el importante potencial productivo que tiene, lo que incrementará sin duda su valor en el mercado agrario.

⁴⁰⁹ LUNA SERRANO A., “Las mejoras...”, cit. pg. 82.

Es por ello que la LAR/2003 no obliga al arrendador al abono de las citadas mejoras. El principal beneficiado de las mismas es el titular de la explotación, el arrendatario, no el propietario de la finca. No se produce un enriquecimiento injusto del arrendador y por ello este no tendrá que abonar cantidad alguna por estas mejoras. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario tendrá una empresa revalorizada que ha demostrado su solvencia basada en un modelo de gestión que podrá llevar a cabo en otra finca de las mismas características. La finca por su parte aparecerá en el mercado revalorizada en potencia, no en acto, al demostrar las posibilidades que tiene para ser muy rentable con una gestión similar a la que desarrolló el arrendatario, pero esa circunstancia no es suficiente para obligar al arrendador abonar las mejoras realizadas.

Solo cuando el arrendador preste su consentimiento a la realización de estas mejoras deberá indemnizar al arrendatario (art. 20.4), lo que queda justificado en el hecho de que el arrendador solo estará dispuesto a correr con los gastos cuando considere que las mejoras proyectadas por el arrendatario van a repercutir finalmente de forma directa y efectiva en el valor de la finca. Se convierte así el arrendador en capitalista de la inversión a realizar, formando con el arrendatario una especie de *joint venture* en la que cada uno correrá su riesgo y podrá obtener su ganancia.

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo que ha reconocido expresamente que las mejoras en la explotación corresponden al arrendatario cuando, en sede de arrendamientos urbanos, la STS de 15 de diciembre de 1961 establecía: “... *en relación con los elementos industriales, como el utillaje, maquinaria para la elaboración del pan, técnica de su producción y venta, es decir, que incumben al industrial, en este caso al arrendatario*”; a esta conclusión llega el alto Tribunal al considerar que los bienes de la explotación son de exclusiva propiedad del arrendatario que, por lo tanto, mejora en cosa propia y no le corresponde indemnización alguna. En este sentido se pronuncia en la STS de 12 de diciembre de 1991 cuando dice: “... *siendo totalmente rechazable la adquisición de vehículos o*

herramientas, e incluso de expresada cantidad, utensilios de riego, que son el único beneficio del arrendatario, de su exclusiva propiedad, y que no pueden considerarse como beneficios o mejoras en el inmueble y por ello totalmente rechazables”.

1.1.3. Fundamentación de estas mejoras.

¿Qué justificación tiene esta obligación de mejorar para el arrendatario en su condición de empresario?, ¿por qué está obligado el arrendatario-empresario a mejorar?. La doctrina se ha venido pronunciando a favor⁴¹⁰ y en contra⁴¹¹ de la existencia de un deber general de mejorar. Los argumentos que se esgrimen a favor de la existencia de este deber de mejorar se basan principalmente en considerar la actividad mejoraticia como una exigencia de la función social de la propiedad. En contra se afirma que la función social puede concretarse en una norma específica o en una resolución o acto administrativo, pero de ella no puede derivarse un deber general e indeterminado de mejorar, toda vez que las exigencias sociales y económicas y los intereses públicos son mutables y pueden ser muy diferentes en cada momento histórico⁴¹².

Al respecto pienso que estos intereses generales no son mutables; el desarrollo económico y social y la creación de riqueza, como fines a los que debe tender el sistema económico, no cambian al socaire de los tiempos; en nuestro país están recogidos en la Constitución y gozan de la protección y la estabilidad que les otorga el sistema constitucional. En este sentido podemos citar como concreción de esos intereses generales, el crecimiento de la renta y de la riqueza (art. 131.1 CE)⁴¹³, el desarrollo regional y sectorial (art. 131.1

⁴¹⁰ MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...* cit. pg. 126. BALLARÍN MARCIAL A., “El deber de cultivar y mejorar”. Estudios jurídicos en *Homenaje al profesor Federico de Castro*, I Madrid 1976, pg. 84.

⁴¹¹ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 57.

⁴¹² CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 57.

⁴¹³ Art. 131 CE: “El Estado, mediante ley, podrá planificar la actividad económica general para atender las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución”.

CE), la defensa de la productividad (art. 38 CE)⁴¹⁴ y la modernización de la agricultura y la ganadería (art.130 CE)^{415 416}. Lo que sí es objeto de cambio en las distintas épocas son las vías que en cada momento se puedan utilizar para conseguir esos fines o intereses. En efecto, los procedimientos utilizados para avanzar en el desarrollo económico no fueron los mismos en el periodo autárquico de la posguerra española, que los de los años 80 cuando los excedentes agrarios asfixiaban la salud del sistema económico o los medios que hoy se deben utilizar en un mercado global cada vez más liberalizado y competitivo.

Se suele también argumentar en contra de la existencia de un deber general de mejora, que los preceptos constitucionales aludidos vinculan preferentemente a los poderes públicos y no alcanzan a los particulares. Al respecto pienso que la propia Constitución involucra a los ciudadanos como colaboradores y partícipes en esa tarea a través fundamentalmente de tres preceptos constitucionales. En primer lugar el artículo 128.1 cuando establece que toda la riqueza del país se subordina a los intereses generales (art.128.1 CE); es decir cualquier empresa, también las agrícolas, deben dirigir su gestión hacia la consecución de los fines económicos de creación de riqueza antes apuntados. En segundo lugar, y en estrecha relación con el anterior precepto, el artículo 33.2 CE⁴¹⁷ establece la función social que la propiedad debe tener en nuestro ordenamiento⁴¹⁸; es decir el derecho

⁴¹⁴ Art. 38 CE: “Se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación”.

⁴¹⁵ Art. 130 CE: “Los poderes públicos atenderán a la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular, de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles”.

⁴¹⁶ ARIÑO ORTIZ G., “La política de modernización y desarrollo equilibrado de todos los sectores en aras de la equiparación del nivel de vida” en *Comentario a la Constitución socio-económica de España*, Comares, Granada, 2002. pg. 471: “También el artículo 130 se ha entendido como una cláusula de progreso económico previsto en el CE. En este sentido la STC 64/1982 de 4 de noviembre afirma: «la Constitución impone el deber de atender al desarrollo de todos los sectores económicos (art. 130.1)»”.

⁴¹⁷ Art. 33.2 CE: “La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes”.

⁴¹⁸ COLINA GAREA R., *La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978*, Bosch, Barcelona, 1997, pg. 201: “La función social es un auténtico principio informador operativo en términos generales integrante de nuestro ordenamiento que goza de un carácter jurídico en el más estricto sentido de la palabra”.

del propietario de una finca rústica se subordina igualmente al interés general⁴¹⁹. Por último, el artículo 38 CE⁴²⁰ establece que la libertad de empresa deberá estar limitada por la defensa de la productividad según las exigencias de la economía general; es decir, el empresario agrícola en el ejercicio de su libertad para gestionar su empresa, deberá siempre orientar su actividad hacia la productividad o creación de riqueza. Así pues, cualquier empresa agraria, como fuente de riqueza que es, debe encaminar su actuación a colaborar con los intereses generales de creación de riqueza, productividad, desarrollo y modernización de las estructuras del sector.

Como concreción de estos principios constitucionales podemos citar todo un conjunto de normas que pueblan nuestro ordenamiento tanto a nivel estatal⁴²¹ como autonómico⁴²². Paralelamente, en el ordenamiento comunitario existen numerosas normas que, si bien no están inspiradas por los citados principios constitucionales por razones obvias, sí coinciden con los mismos⁴²³.

⁴¹⁹ DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A., Sistema de Derecho civil. vol III. Tecnos 4ª edic, Madrid, 1983, pg. 156: “Por función social debe entenderse, con fundamento en el artículo 128.1 de aquel texto (refiriéndose a la Constitución Española), que se encuentra subordinada al interés general, o con palabras más clásicas, al bien común”.

⁴²⁰ Art. 38 CE: “Se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y en su caso de la planificación”.

⁴²¹ Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 (aunque se trata de una norma preconstitucional, no fue derogada y continuó su aplicación por no oponerse a la misma); la Ley de Fincas manifiestamente mejorables de 1979, el Real Decreto 808/1987 de 19 de Junio de mejora de la eficacia de las estructuras agrarias, la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995 y el Real Decreto 204/1996 de 9 de febrero sobre mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias.

⁴²² Ley 8/84 de 3 de julio de Reforma Agraria Andaluza, las Leyes de concentración parcelaria de Cantabria (Ley 4/1990, de 23 de marzo) y de Castilla y León (Ley 14/1990 de 28 de noviembre); las Leyes 1/1986 de 2 de mayo de Dehesas y 3/1987 de la Tierras de Regadío, ambas de Extremadura; la Ley 6/1991, de 25 de abril, de Patrimonio Agrario de la Comunidad Aragonesa; o la Ley del Principado de Asturias 4/1989 de 21 de julio de Ordenación Agraria y Desarrollo Agrario⁴²².

⁴²³ Ya hemos mencionado el Reglamento CEE 797/1985 de mejora de la eficacia de las estructuras agrarias, el Reglamento CEE 1760/1987 relativo a las estructuras agrarias y a la adaptación de la agricultura a la nueva situación de los mercados y conservación del espacio rural; el Reglamento 1118/88 de la CEE de promoción del desarrollo agrario que prevé la financiación por el FEOGA-Orientación de un conjunto de medidas para el desarrollo económico y social de determinadas zonas desfavorecidas y en el se citan las siguientes medidas: mejora de la infraestructura rural, creación y mejora de redes de riego, concentración parcelaria y obras conexas, lucha contra la erosión, mejora de los suelos agrícolas, mejoras

Sentado esto, pienso que existe un deber general de mejora derivado de estos preceptos constitucionales, pues en un ámbito tan competitivo y cambiante como es el sector económico, difícilmente se conseguirá la creación de riqueza, la productividad y el desarrollo si las empresas no ejercen un constante esfuerzo de mejora y modernización de sus estructuras y de sus procesos.

Aunque la LAR/2003 no establece explícitamente una obligación general de mejorar al arrendatario, como sí lo hacía la LAR/1980 en su artículo 49⁴²⁴, pienso que sí determina implícitamente que en el “desempeño normal” de su actividad, al arrendatario le corresponde realizar mejoras. Es decir el desarrollo normal de la actividad empresarial implica necesariamente la actividad de mejorar. Entiendo que no estamos ante una mera intención programática de la LAR, sino ante un verdadero principio, según hemos comprobado, que existe en nuestro ordenamiento jurídico derivado de unos preceptos establecidos constitucionalmente y que se ha concretado en numerosas ocasiones en la legislación estatal y autonómica y que, a estos efectos, coinciden con los principios establecidos en la normativa comunitaria.

El enunciado del referido principio de mejora de las explotaciones agrarias podría ser el siguiente: el empresario agrario, y por lo tanto el arrendatario, deberá organizar los medios personales y técnicos necesarios para que, actuando con la diligencia debida y basándose en criterios de eficacia, eficiencia y rentabilidad, configure

forestales y mejoras de las viviendas rurales y el Reglamento 2052/88 CEE que prevé la disposición de los fondos estructurales Feoga-Orientación, FEDER y FSE entre otras áreas las de acelerar la adaptación de las estructuras agrarias y fomentar el desarrollo de las zonas rurales. También el Reglamento CEE 1782/2003 del Consejo por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa en el marco de la política agrícola común y se instauran determinados regímenes de ayuda a los agricultores y el Reglamento CE nº796/2004 de la Comisión que modula la gestión y el control de dichas ayudas.

⁴²⁴ Art 49 LAR/1980: “Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario”.

una explotación agraria óptimamente dimensionada y económicamente viable, a través de una constante modernización y mejora de sus estructuras y de sus procesos. Este tipo de explotaciones serán las que colaboren directamente, dentro del marco de un desarrollo rural sostenido, con los objetivos marcados por la PAC como son la lucha contra el cambio climático, la promoción de las energías renovables, la gestión del agua y la protección de la biodiversidad.

La referida obligación de mejorar del arrendatario no se concreta en la LAR/2003 en una serie de deberes individualizados y determinados sino que aparece como un principio informador de la conducta del arrendatario. Toda la actividad empresarial de este debe estar presidida por el deber de mejorar. No se le podrá quizá exigir ante los Tribunales la realización de unas mejoras concretas pero sí se le podrá demandar una actitud orientada siempre a mejorar en base al principio general de mejora de las explotaciones agrarias que actuará como principio informador de las relaciones entre arrendador y arrendatario y que se podrá invocar ante el juez en apoyo de cualquier pretensión en la que se pudiera exigir dicha conducta al arrendatario. Citemos el ejemplo de una finca con una importante plantación de olivar en fase de consolidación en la que el arrendador desde su plantación ha ido configurando una estrategia de producción y comercial determinada con actuaciones como la integración en una cooperativa, la apertura de líneas de crédito muy beneficiosas, el establecimiento de acuerdos con proveedores, la obtención de la calificación como explotación prioritaria de la finca, la utilización de técnicas de cultivo novedosas etc. Por razones personales el propietario decide arrendar la finca a un tercero que modifica la gestión de la explotación y no se integra en la cooperativa, cambia las líneas de crédito y los proveedores por otros menos beneficiosos, no utiliza las ventajas de la calificación como explotación prioritaria, aplica unas técnicas de cultivo menos avanzadas etc. Finalizado el contrato, el arrendatario entrega la finca en el estado en que la recibió como exige el artículo 8 de la LAR, la plantación esta en las mismas condiciones, produce lo mismo y no se han causado daños en la finca por lo que el arrendatario ha cumplido con lo que le exige el referido

artículo. Sin embargo la actividad del arrendatario no ha estado presidida por el principio de mejora de la explotación toda vez que no se han aprovechado los cauces que la finca tenía abiertos para su proyección y desarrollo; no ha habido mejora de la explotación. Al arrendatario no se le podrá reprochar judicialmente que no haya realizado esta o aquella mejora concreta pero sí su falta de actitud dirigida a una mejora continua de la explotación. El arrendador podrá concretar su reclamación en el daño emergente que le supone tener que empezar de nuevo una estrategia comercial que ya estaba consolidada y en el lucro cesante basado por ejemplo en una posible menor producción causada por el estancamiento en el desarrollo biológico de la plantación.

Como hemos expresado, la formulación contenida en el artículo 20.1 LAR/2003 como principio informador de la actividad del arrendatario no va a permitir al arrendador exigir la realización de mejoras concretas y por no tanto tampoco le va a facultar para instar la resolución del contrato. De hecho el artículo 25 solo le permite al arrendador resolver el contrato cuando el arrendatario incumpla la obligación de mejorar a la que *“se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa”*. Como se puede comprobar no aparece como causa de resolución el incumplimiento de su obligación de mejorar en el desempeño normal de su actividad como empresario.

1.2 Las mejoras impuestas por una disposición legal, resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de una comunidad de regantes.

La primera cuestión que se plantea al respecto, es determinar a qué tipo de mejoras se está refiriendo el artículo 20.1 pues si con anterioridad ha aludido a las propias del empresario agrario, se duda si pueden existir otras mejoras que no sean propias del empresario agrario y que puedan ser exigidas al arrendatario legalmente, por

resolución judicial o administrativa o por las comunidades de regantes.

Para algunos autores no es posible la exigencia de otras mejoras al arrendatario que no sean las propias del empresario agrario, por lo que el artículo en esta segunda parte está haciendo alusión a mejoras que se le pueden exigir al arrendatario, es decir mejoras obligatorias, mientras que las aludidas en la primera parte del artículo son mejoras facultativas que el arrendatario puede llevar a cabo como expresión de su derecho a la libertad de empresa⁴²⁵. Sin embargo para otros son mejoras que derivan de una determinada política agraria, que vendrá normalmente de la Unión Europea, o de resoluciones judiciales o administrativas que apliquen normas derivadas de esa política agraria o bien de acuerdos de las comunidades de regantes⁴²⁶. En mi opinión la solución a esta controversia debe ser distinta según se trate de normas impuestas por la ley, por una resolución judicial o administrativa o por una comunidad de regantes.

En el caso de la ley es evidente que el legislador, tanto el nacional como el comunitario, es soberano para dirigir la política agraria en uno u otro sentido a través de la legislación agraria y en esa

⁴²⁵ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 590: "El texto del artículo 20.1 LAR/2003 da lugar a dudas porque adolece de confusión ya que las obras, mejoras e inversiones a realizar por el arrendatario son las que le incumban como empresario agrario, no existiendo otras distintas por lo que la expresión las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa parece que hay que entenderlas referidas a las reparaciones, mejoras e inversiones exigibles al empresario agrario". MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 366: "... resulta difícil adivinar cuáles pueden ser esas mejoras obligatorias impuestas al arrendatario que no sean ya las propias de un empresario agrario". TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*...cit. pg. 349.: "Quizás se hubiera podido suprimir esta obligación al estar implícita en la anterior: Es decir, si el arrendatario debe realizar las obras, mejoras o inversiones propias de un empresario agrario, en estas ya están incluidas las impuestas por la Ley u otras normas de obligado cumplimiento".

⁴²⁶ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 229. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 362.

línea decidir qué tipo de mejoras debe realizar el arrendatario. Le corresponde a él regular los destinos de la política agraria en un sentido o en otro y nada impide que al arrendatario se le puedan imponer mejoras que no correspondan exactamente al empresario agrícola. En este sentido es muy interesante una sentencia del Tribunal Constitucional en la que se permite a la Administración, de acuerdo con las leyes, limitar la libertad del empresario agrícola de disponer de su explotación económica en favor de un más adecuado aprovechamiento de la tierra (lo que ocurre cuando se imponen mejoras obligatorias), al igual que se puede limitar al propietario su poder de disposición sobre la cosa en base a la función social de la propiedad recogida en la Carta Magna⁴²⁷. Es evidente por lo tanto la posibilidad de que por ley se puedan adjudicar al arrendatario obligaciones de mejora distintas de las propias del empresario agrario en el ejercicio normal de su actividad.

En el caso de las resoluciones judiciales o administrativas hay que reiterar que difícilmente nos vamos a encontrar con una resolución de esta naturaleza cuya finalidad no sea exigir el cumplimiento de una norma precedente⁴²⁸, por lo que, al igual que dijimos respecto del artículo 19, afirmamos que se podría haber omitido la referencia a estas resoluciones administrativas o judiciales firmes.

⁴²⁷ STC 37/1987 de 26 de marzo: “*Con todo, importa dejar dicho que no parece dudoso que, por lo que se refiere a la actividad empresarial agrícola, su ejercicio ha de quedar condicionado por las restricciones que a la libertad de explotación -o no explotación- de la tierra y por los deberes positivos que en relación con la misma se impongan por la Administración, de acuerdo con las Leyes, en virtud de la función social de la propiedad rústica. En efecto, puesto que tales restricciones y deberes tienen como finalidad obtener un adecuado aprovechamiento de la tierra, no tendría sentido -antes bien, sería contradictorio- que, pudiendo recaer sobre el propietario, no fueran lícitas respecto del empresario, coincida o no con aquél. En otros términos, las limitaciones a la actividad empresarial agrícola son, desde el punto de vista que ahora nos ocupa, indisociables de las limitaciones a las facultades de uso y disfrute de la propiedad rústica, determinadas por la función social de esta última*”.

⁴²⁸ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 590: “Igualmente cabe preguntarse si es posible que el arrendatario pueda ser obligado a realizar obras, mejoras e inversiones como empresario si éstas no están establecidas por una disposición legal y simplemente ordenadas por una resolución judicial o administrativa firmes sin que exista una disposición legal que debe ser cumplida”.

En lo que respecta a los acuerdos de las comunidades de regantes, con independencia de dar por reproducido lo ya expresado respecto al artículo 19, hay que decir que estas sí pueden imponer mejoras obligatorias al arrendatario distintas de las propias del empresario en el desempeño normal de su actividad cuando aquellas mejoras vengan impuestas por una norma legal que la comunidad de regantes se limita solamente a hacer cumplir entre sus miembros; en esto la comunidad de regantes tendría el mismo papel que hemos visto en el caso de las resoluciones judiciales y administrativas en las que los Tribunales y la Administración Pública son órganos que se limitan a exigir el cumplimiento de lo dispuesto en una norma precedente. Existe una norma que exige la realización de mejoras a los arrendatarios y la comunidad de regantes aplica esa norma exigiendo su cumplimiento a sus usuarios; aquí no existe problema alguno.

Donde sí se plantea el problema es cuando la propia comunidad de regantes, en uso de su propia capacidad de gestión “*y explotación en régimen de autonomía interna de los bienes hidráulicos inherentes al aprovechamiento* (art. 81.1 párrafo 3º del RDL 1/2001 de la Ley de Aguas), decida la realización de mejoras obligatorias de las que hemos denominado fundiarias, es decir no vinculadas a la explotación sino a la finca, y aún así decida exigírselas a los arrendatarios. Para solucionar este problema hemos de acudir a la naturaleza jurídica de las comunidades de regantes. Hemos visto con anterioridad que las comunidades de regantes son, según el artículo 82.1 del Texto refundido de la Ley de Aguas, “*corporaciones de derecho público, adscritas al Organismo de cuenca, que (...) Actuarán conforme a los procedimientos establecidos en la presente Ley, en sus reglamentos y en sus estatutos y ordenanzas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*”. Aún cuando existen algunas discrepancias sobre su naturaleza jurídica⁴²⁹ la doctrina sí coincide en que su actuación

⁴²⁹ La naturaleza de las comunidades de regantes ha sido una cuestión muy polémica en el Derecho administrativo, calificada por la propia doctrina como “cuestión problemática” MARTÍN-RETORTILLO S., *Problemas actuales de la ordenación jurídica de los recursos*

respecto a la administración del agua es pública pues ejercen potestades públicas como la reglamentaria, de policía, sancionadora, jurisdiccional, etc. por lo que deberán actuar con sometimiento pleno a la ley y al Derecho tal y como exige el artículo 103 CE a las Administraciones Públicas. Es por ello que las comunidades de regantes no podrán ir contra el reparto establecido en la LAR/2003 según el cual al arrendador le corresponden las mejoras obligatorias que *hayan de realizarse sobre la finca arrendada* (art. 19 LAR),

naturales, Coplanarh, Caracas, 1976. pg. 117. En este sentido GARCÍA DE ENTERRÍA E. y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ T.R., *Curso de Derecho administrativo*, tomo I, 12ª edic. Cívitas, Madrid, 2004, pg. 395, las sitúa entre los entes de base corporativa o corporaciones sectoriales de base privada, que actúan como agentes descentralizados de la Administración, es decir no son Administración sino que reciben por delegación el ejercicio de alguna función propia de la Administración. Igualmente CLAVERO ARÉVALO M., “Las comunidades de regantes como organismos autónomos de la Administración del Estado. Su estructura y funciones en la ejecución y explotación de las obras hidráulicas”, en *Primer Congreso Nacional de Comunidades de Regantes*, Valencia, 1964. pg.2, también sostiene el carácter corporativo y externo al Estado de dichas entidades. Algunos autores sin embargo inciden en su carácter público. Así PÉREZ PÉREZ E., *Estudios jurídicos sobre propiedad...*, citado por GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ S., “*Nuevo Derecho de aguas*”, Civitas, 2007, pg. 698 quien sostiene que estamos ante una corporación de derecho público, cosa que se explica en la medida que aún cuando son entidades independientes de la Administración Pública son tuteladas por ésta, pues están adscritas al Organismo de Cuenca el que se encargará de velar por el cumplimiento de sus Estatutos u Ordenanzas y deben de ajustarse a lo que dispone la Ley de Aguas y ejercen claras potestades administrativas por el solo ministerio de la ley que comprenden la policía, distribución y administración de las aguas, ejecutividad de sus acuerdos, posibilidad de ser beneficiarias de expropiación forzosa y de imposición de servidumbres etc. Igualmente MARTÍN RETORTILLO, *Derecho de aguas*, citado también por GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ S., “*Nuevo Derecho de aguas*”... cit. pg. 699, quien parte de la consideración de que las comunidades de regantes tienen una personalidad jurídica pública, lo que resulta como conclusión de la valoración de sus notas distintivas: fin público de sus cometidos; poder coactivo para el logro de sus fines, reconocimiento a favor de las mismas de la vía de apremio para el cobro de multas, pagos e indemnizaciones, carácter administrativo de sus actuaciones etc. No obstante aún cuando respecto a su naturaleza jurídica existen divergencias, la mayoría de la doctrina sí coincide en que su actuación sí puede calificarse de administrativa pues ostentan una amplia gama de potestades administrativas como son la reglamentaria, de policía, de administración de las aguas, sancionadora, jurisdiccional y en general potestad para dictar actos de naturaleza administrativa que son inmediatamente ejecutivos bien en vía administrativa , bien en vía judicial; igualmente se les reconoce la posibilidad de ejecución en vía de apremio contra sus deudores morosos. De ahí que determinados autores como GUAITA A., *Derecho Administrativo. Aguas, Montes y Minas*, Civitas, Madrid 1986. pg. 174-179, citado también por GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ S., “*Nuevo Derecho de aguas*”... cit. pg. 699, las reconozca como asociaciones privadas de interés público que se rigen por un sistema híbrido que por una parte es público en lo que respecta a la relación con la Administración y las potestades que detentan y por otra es privado en cuanto al estatuto de sus trabajadores, régimen de bienes, contratación, responsabilidad etc.

pudiéndose solamente obligar al arrendatario a realizar *la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad* (art. 20 LAR)⁴³⁰.

1.3. El incumplimiento del arrendatario de su obligación de mejorar.

Respecto de las consecuencias que puede tener el incumplimiento del arrendatario de sus obligaciones de mejorar, encontramos en la LAR/2003 dos normas, el artículo 25.b) y el 26 que presentan importantes problemas de interpretación y aplicación conjunta. Por una parte el artículo 25.b) establece la posibilidad de que el arrendador resuelva el contrato ante un incumplimiento grave de la “*obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa*” y por otra parte el artículo 26 permite igualmente al arrendador “rescindir” el contrato ante el incumplimiento del arrendatario de “*la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley*”. Como se puede comprobar se dan muchas similitudes en dos preceptos que supuestamente son distintos y que se encuentran uno detrás del otro en la ley.

En primer lugar vamos a comenzar delimitando claramente los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas que se atribuyen a cada uno de ellos en ambos artículos. Comenzando por la consecuencia jurídica diremos que es la misma puesto que, aunque en el artículo 26 se habla de *rescindir* y en el 25 de *resolver*, ya vimos al estudiar el incumplimiento del arrendador que en este precepto no estamos ante un caso de rescisión puesto que en esta, la ineficacia del contrato proviene de una circunstancia que resulta lesiva para alguna de las partes y es evidente que en el supuesto de hecho del artículo 26,

⁴³⁰ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 371: “solo vincularán al arrendatario los acuerdos firmes relativos a la mejora del regadío que se incluyan dentro de aquellas propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad”.

lo que se produce no es una circunstancia lesiva para alguno de los contratantes sino un incumplimiento de alguna de las partes, y la figura prevista en nuestro ordenamiento para los casos de incumplimiento es la resolución.

En lo que respecta al supuesto de hecho del artículo 26, es claro que se está refiriendo a un incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones previstas en el artículo 20 (el 18 está referido a gastos de conservación y el 19 a obligaciones del arrendador); es decir un incumplimiento de las mejoras obligatorias que pueden provenir o bien de fuentes externas como la ley, las resoluciones administrativas o judiciales y los acuerdos de las comunidades de regantes, o bien derivarse del ejercicio normal de su propia actividad empresarial.

Por su parte en el supuesto de hecho del artículo 25.b) las obligaciones de mejora a las que alude son, por una parte a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y por otra las que vengan impuestas por una norma legal o resolución judicial o administrativa.

Podemos comprobar que los supuestos de hecho de ambos preceptos no son coincidentes y que son tres los tipos de mejoras en los que no coinciden: por una parte las mejoras contenidas en los acuerdos de las comunidades de regantes y las mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad que son aludidas en el artículo 26 (por encontrarse reguladas en el 20) pero no en el 25.b); y por otra las mejoras a las que el arrendatario se obligó en el contrato que aparecen en el 25.b) pero no en el 26.

En lo que se refiere a las mejoras provenientes de los acuerdos de las comunidades de regantes hay que decir que su ausencia en el artículo 25 debe tener su origen en un olvido del legislador toda vez que no hay diferencia entre incumplir una obligación de mejora de una resolución administrativa y una proveniente de estas

organizaciones. Sí se podría advertir cierta diferencia con las obligaciones nacidas de la ley dado su rango superior y con las de los tribunales puesto que estos no hacen sino aplicar la ley, pero no se entiende qué diferencia puede haber con una resolución administrativa cuando ya tuvimos ocasión de comprobar el carácter público de estas entidades.

En cuanto a las mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, consideramos correcta su omisión en el artículo 25.b) toda vez que, según ya hemos expresado, la obligación de mejorar del arrendatario en ese ámbito aparece formulada en nuestro ordenamiento como un principio informador de su actividad que no habilita al arrendador para exigirle la realización de mejoras concretas y por lo tanto tampoco le va a facultar para instar la resolución del contrato ante un incumplimiento por parte del arrendatario. Esto nos debe llevar a considerar igualmente que tampoco se deben entender incluidas estas mejoras en la “rescisión” prevista en el artículo 26 cuando este hace alusión a las mejoras del artículo 20.

Por último, en cuanto a las mejoras a cuya realización se obliga al arrendatario en el contrato hay que decir que es lógico que no se mencionen en el artículo 26 toda vez que este se está refiriendo a situaciones en las que la *rescisión* pueden llevarla a cabo “tanto el arrendador como el arrendatario” y evidentemente no tiene sentido que el arrendatario pueda dar por finalizado el contrato ante su propio incumplimiento.

En la coincidencia que hemos advertido entre ambos artículos, cuando la obligación de mejorar proviene de una norma legal o de una resolución administrativa o judicial, parece que se produce una colisión de normas puesto que el artículo 25 exige un incumplimiento grave y el 26 un mero incumplimiento. Entiendo que en este caso, en virtud del principio de conservación del negocio jurídico, debe prevalecer la postura más restrictiva y por lo tanto se debe exigir un

incumplimiento grave. Si bien a efectos prácticos no existe tal colisión toda vez que es pacífico en nuestro ordenamiento exigir la gravedad del incumplimiento para que este pueda ser causa de resolución del contrato. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, según la cual no basta con cualquier incumplimiento, este tiene que ser grave y esencial. Entiende el Tribunal esa gravedad en el sentido de que el incumplimiento debe frustrar las expectativas legítimas del perjudicado⁴³¹, ha de haber un verdadero incumplimiento referente a la esencia de lo pactado⁴³²; no basta un incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias que no impidan por su escasa entidad que el acreedor obtenga el fin económico del contrato⁴³³.

Un último tema que nos cabe comentar es la interpretación que debe darse a la expresión contenida en el artículo 25.b) sobre el incumplimiento de las mejoras “*a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato*”. Para unos autores el precepto se está refiriendo solo a los arrendamientos *ad meliorandum*⁴³⁴ en los que el arrendatario se compromete a mejorar la finca y la mejora constituye en todo o en parte la renta del arrendamiento, mientras que para

⁴³¹ STS 28-2-1986: “... la gravedad del incumplimiento ha de ser relacionada con criterios de equidad y buena fe y de otro lado es suficiente para basar el pedimento resolutorio la evidencia de la frustración del fin del contrato, eliminando las legítimas expectativas de la parte perjudicada”.

⁴³² STS 27-9-2012: “Sin embargo, en la dinámica resolutoria, la gravedad del incumplimiento debe proyectarse o generar una situación de quiebra básica de los elementos básicos respecto de la posible satisfacción de los intereses del acreedor, a los que da lugar la diversa tipología de los llamados incumplimientos esenciales (imposibilidad sobrevenida fortuita, transcurso del término esencial, aliud pro alio, imposibilidad de alcanzar los rendimientos o utilidades previstos, o la frustración del fin del contrato)”.

⁴³³ STS 29-12-97. “Por otra parte, es doctrina reiterada de que sólo hay verdadero incumplimiento cuando se refiere a la esencia de lo pactado y no a prestaciones accesorias o complementarias que no impidan por su entidad el fin económico del contrato (Sentencias de 4 octubre 1983 y 17 noviembre 1995)”.

⁴³⁴ Estando vigente la LAR/1980 optaban por esa interpretación GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 204 y MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 34 y en la actualidad ALBIEZ DOHRMANN K.J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales...* cit. pg. 861, LETE DEL RIO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los Arrendamientos Rústicos según la Ley...* cit. pg. 167.

otros dicha expresión se refiere a cualquier mejora a la que se pudiera comprometer el arrendatario en el contrato, tanto si esta constituye la renta del contrato como si no⁴³⁵. En esta controversia me inclino por la segunda postura puesto que cuando la LAR/2003 hace alusión a los arrendamientos *ad meliorandum* en la Disposición Adicional primera, se refiere a los mismos como aquellos en los que “*la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar*”, sin embargo, la expresión utilizada en el referido artículo 25.b) simplemente alude a las mejoras a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato. Son dos expresiones muy distintas para estar refiriéndose a lo mismo. Es evidente, por lo tanto, que el artículo 25.b) comprende todas las mejoras que las partes puedan acordar en el contrato y cuya realización se atribuya al arrendatario. Estas mejoras son sin duda las mejoras facultativas para el arrendatario que aparecen en el artículo 21 que establece que respecto a ellas habrá que estar a lo que hayan acordado las partes.

1.4 Un caso de mejoras prohibidas al arrendatario: la supresión de paredes, vallas o setos que separan las fincas de la explotación.

Veíamos en el anterior capítulo de este estudio la existencia de un tipo de mejoras de signo inverso a las forzosas en el sentido de que si en estas se obliga al administrado a un *facere*, en las denominadas prohibidas la obligación consiste en un *non facere* es decir una conducta omisiva consistente en no mejorar. Pues bien en la LAR/2003 encontramos un ejemplo típico de mejora prohibida⁴³⁶ según la cual se impide al arrendatario la posibilidad de hacer desaparecer la separación que pudiera existir entre dos o más fincas consistente en paredes,

⁴³⁵ Vigente la LAR/1980 mantenía esta postura AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 295 y con la LAR/2003; MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 576 y 577.

⁴³⁶ El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso presentó una enmienda para suprimir el texto del artículo 20.2 del Proyecto de Ley que pretendía modificar el texto original de la LAR/2003 por considerar que la reforma que se proponía era un cambio radical toda vez que se pasaba de la regla general de la permisón a la regla general de la prohibición de desaparición de paredes, vallados o cercas. La enmienda fue rechazada finalmente en el Congreso.

setos, vallas, zanjas, etc. Esta prohibición estaría de más en la Ley de no ser porque en la LAR/1980 (art. 50⁴³⁷) y posteriormente en la redacción original de la LAR/2003 (art. 20.2⁴³⁸), se incluyó una norma sin precedentes en el Derecho español⁴³⁹ según la cual se otorgaba al arrendatario precisamente la facultad contraria, es decir, la posibilidad de hacer desaparecer libremente las separaciones existentes entre dos o más fincas que formaran parte de una misma explotación, puesto que el artículo 388 Cc. establece el cerramiento de la finca como una de las concreciones del dominio del propietario sobre la misma.

La regulación dada en las dos leyes aludidas era bastante permisiva para el arrendatario; en la primera se interponía la intervención del IRYDA pero solo para determinar si se había garantizado la reposición del cercado y se habían instalado hitos que dejaran claros los linderos, y en la segunda la libertad era total para el arrendatario que podía libremente proceder a la eliminación de las paredes, setos o vallas de las distintas fincas que formaran parte de la explotación, con la sola salvedad de que a la finalización del contrato debía devolver la finca tal y como la recibió. La justificación de esta norma la encontraba la doctrina en facilitar las operaciones de cultivo principalmente en fincas de pequeñas dimensiones⁴⁴⁰ y en favorecer a la empresa agraria⁴⁴¹. Al suprimir los impedimentos físicos que

⁴³⁷ Art. 50: “El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallados, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramientos o cercados del predio arrendado si separan dos o más fincas interesadas en una misma unidad de explotación siempre que, de no contar con el consentimiento del propietario, garanticen suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que hagan indiscutibles los linderos”.

⁴³⁸ Art. 20.2: “El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, sin perjuicio de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil”.

⁴³⁹ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 244: “Algunos artículos del Código civil contienen menciones y emplean términos semejantes a los consignados en este (artículo), pero la finalidad de tales preceptos son en conjunto contrarias... no es posible, por tanto hallarle precedente alguno en la legislación anterior”.

⁴⁴⁰ MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 244.

⁴⁴¹ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 226.

dificultan el aprovechamiento de las fincas se aumenta la eficiencia agraria de la explotación⁴⁴², pues los cerramientos son vistos por lo general como un obstáculo para la mayor parte de las formas de explotación⁴⁴³. No obstante por lo general se vieron en la citada norma más inconvenientes que ventajas dado el trastorno, riesgos y complicaciones que suponía una medida tan drástica como es hacer desaparecer una pared o un seto con la obligación de reponerlo a su estado original al final del arrendamiento⁴⁴⁴ además de la importante limitación que esta medida suponía frente al derecho de propiedad⁴⁴⁵.

Ante esta situación generalizada de crítica sobre la referida norma, este fue uno de los preceptos modificados por la reforma que la Ley 26/2005 de 30 de noviembre llevó a cabo en la LAR/2003 solamente dos años después de su entrada en vigor⁴⁴⁶. La propia ley habla en su Exposición de motivos de facilitar “*un equilibrio entre las partes*” en alusión al desequilibrio que la LAR/2003 había establecido y este era uno de los puntos en los que ese desequilibrio se manifestaba claramente. La modificación consistió en establecer la solución contraria para el mismo supuesto de hecho. En efecto, la nueva norma parte de la misma situación fáctica que la anterior, la

⁴⁴² SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 230.

⁴⁴³ TORRELLES TORREA E. *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 351.,

⁴⁴⁴ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 158: “El artículo no presenta especiales dificultades de interpretación, aunque pueda ocasionarlos grandes en su aplicación”; MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 244 y 245: “La finalidad de este (artículo)... puede no justificar en muchos casos los trastornos, riesgos y complicaciones que ocasionará”.

⁴⁴⁵ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 375: “Con ello se afectaba de forma grave al derecho de propiedad”. MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 244 y 245: “Implica notoria contrastación con los preferentes derechos dominicales de delimitación de las fincas”.

⁴⁴⁶ PASQUAU LIAÑO M., *Ley de Arrendamientos rústicos, comentarios doctrinales y Formularios...* cit., pg. 34: “La LAR/2003 fomentaba y facilitaba expresamente la acumulación de tierras en régimen de arrendamiento y la consolidación de explotaciones agrarias de gran extensión, hasta el punto de propugnar como *desideratum* que unos pocos empresarios lleven en cultivo todo un término municipal. En la medida en que esto podía suponer el abandono de la figura del pequeño empresario agrícola y un retorno al modelo de patronos y jornaleros... se suprime la facultad atribuida *ex lege* al arrendatario por el artículo 20.2 LAR/2003.

existencia de varias fincas que están integradas en la misma explotación y que se encuentran separadas por paredes, vallas, setos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado y la consecuencia jurídica que se prevé es prohibir al arrendatario que pueda remover estos obstáculos, salvo en determinadas circunstancias que analizaremos seguidamente.

Según la literalidad del artículo de referencia, los supuestos en los que sí se permite remover las paredes, vallas, setos etc., que separen las fincas de la explotación, pueden resultar confusos en relación a determinar cuáles deben ser las circunstancias que permitan al arrendatario esta posibilidad. Cuando se dice que el arrendatario no puede hacer desaparecer los setos y vallas *“salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran”*, se pueden interpretar dos situaciones bien distintas. En primer lugar puede entenderse que solo se permite eliminar tramos lo suficientemente grandes para que pueda pasar la maquinaria agrícola y solo cuando así lo requieran las labores de cultivo; es decir que si no lo exigieran las labores de cultivo no estaría permitido abrir dichos pasos⁴⁴⁷. Una segunda interpretación que se puede deducir es que estamos ante dos situaciones distintas; es decir, el arrendatario no podrá remover los obstáculos con excepción de dos situaciones: cuando sea necesario abrir pasos para la maquinaria, en cuyo caso solo se podrán abrir huecos necesarios para el paso de esta y también cuando las necesidades de cultivo requieran que se elimine la separación, en cuyo caso se podrían eliminar toda la superficie que el cultivo requiera⁴⁴⁸.

⁴⁴⁷ En este sentido MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 377: “La interpretación del precepto plantea dudas. ¿Se trata de supuestos diversos o por el contrario de una única situación? La utilización de la conjunción «y» parece indicar que el legislador describe una situación conjunta: solo podrá hacerse desaparecer las vallas cuando las labores de cultivo entre las dos fincas lo requieran y solamente en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de los tractores y maquinaria de entre una y otra finca”. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 364: “Ciertamente la facultad del arrendatario queda reducida a la posibilidad de abrir pequeños pasos para acceder de una a otra finca”.

⁴⁴⁸ VIEIRA JIMÉNEZ-ONTIVEROS, *Comentarios a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 175: “... en cualquier caso se permite la eliminación de trozos del cercado cuando sea necesario para paso de maquinaria (necesariamente pequeños) o por necesidades

En mi opinión, pienso que la intención del legislador fue la primera de las opciones, es decir permitir la supresión del vallado sólo cuando lo requieran las necesidades de cultivo y sólo con la longitud indispensable para que pueda pasar la maquinaria, no más. La segunda opción no se acomoda al espíritu y finalidad de la ley 26/2005 que introdujo la reforma, toda vez que el *equilibrio entre las partes* que esta perseguía, no se conseguiría con esta segunda opción; en esta se reproduce prácticamente una situación similar a la reforma puesto que si al arrendatario se le permitía eliminar la separación de las fincas que conformaban su explotación, era por necesidades de cultivo, no por capricho del arrendatario.

Se plantea la doctrina si las distintas fincas que se encuentran en la misma explotación tienen que ser del mismo propietario y objeto del mismo contrato de arrendamiento o por el contrario, estas pueden pertenecer a distintos propietarios o incluso alguna de ellas pertenecer incluso al arrendatario. Al respecto es pacífico considerar que la ley no impide que las fincas que conforman la explotación puedan tener distintos propietarios y que incluso uno de ellos pueda ser el propio arrendatario⁴⁴⁹.

Un segundo límite a la supresión de los vallados para el paso de la maquinaria es que dicha supresión no contravenga lo dispuesto en la legislación sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico, si bien la alusión a esta normativa no era estrictamente necesaria puesto que su aplicación se presupone en los casos en que la especialidad del supuesto de hecho así lo requiera. Quizás la alusión se deba al propósito de evitar dudas en la aplicación de dos normativas especiales, la de arrendamientos por una parte y la de medio ambiente y patrimonio histórico por otro. Curiosamente no se menciona la

del cultivo, expresión esta que nos parece, nunca mejor dicho, una puerta abierta a la eliminación de cercados”.

⁴⁴⁹ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 593. TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 351; MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 245. AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 227.

defensa del patrimonio paisajístico que será el que se pueda ver más afectado por esta actividad del arrendatario⁴⁵⁰.

En lo que se refiere a la normativa de defensa del medio ambiente es evidente que la supresión de unos escasos metros de setos o vallado difícilmente va a suponer un impacto ambiental que sea causa suficiente para que el órgano ambiental competente exija la evaluación de impacto ambiental (Anexo II Ley 6/2001 de 8 de mayo) y mucho menos tendrá que someterse a la misma (Anexo I Ley 6/2001, de 8 de mayo)⁴⁵¹. Respecto a la normativa de defensa del patrimonio histórico decir que la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico establece que no se podrán realizar obras interiores o exteriores que afecten a la configuración bienes inmuebles declarados Monumento, Jardín histórico, Conjunto o Sitio histórico o Zona arqueológica, sin la autorización de los Órganos competentes.

Un último requisito que la LAR/2003 exige al arrendatario en este ámbito es, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 Cc, que debe entregar las cosas al término del arrendamiento tal como las recibió. No era necesario aludir a ese artículo del Código civil puesto que el artículo 8.1 de la citada ley contiene esa misma obligación cuando dice que *“El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió”*⁴⁵². En principio la

⁴⁵⁰ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit., pg. 364.

⁴⁵¹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 378. Esta autora cita la numerosa legislación que a nivel comunitario y estatal se puede aplicar en la actualidad en nuestro país. A nivel comunitario cita la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, modificada por la Directiva 97/11/CE de 3 de marzo (incorporada al derecho interno español por la Ley 6/2001 de 8 de mayo) y la Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales. En el ámbito estatal señala que la legislación medioambiental tiene el carácter de legislación básica en virtud del artículo 149.1.23 CE y menciona al R.D. 1302/86 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental que traspone la Directiva 85/337/CEE de 27 de junio y la Ley 6/2001 de Evaluación de Impacto ambiental que traspone la Directiva 97/11/CE de 3 de marzo antes mencionada.

⁴⁵² TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 351.

obligación consistirá en reponer a su costa la parte de la pared, vallado o seto que se suprimió para el paso de la maquinaria, aunque como ha expresado el Tribunal Supremo de su Sentencia de 2 marzo 1963, el concepto jurídico «tal como la recibí» tiene un significado relativo, que equivale a «tal como deba entregarla», puesto que, lo mismo por hechos jurídicos o por actos negociales posteriores, pudo alterarse el contenido real o jurídico de la cosa arrendada⁴⁵³.

Dado que el artículo 1562 establece la presunción *iuris tantum* según la cual se presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado⁴⁵⁴, le interesa a este incluir en el contrato una expresión detallada del estado en la finca se recibe, no solo para evitar posibles responsabilidades que le pudiera exigir el arrendador por daños causados en la finca sino para poder probar una posible realización de mejoras. De hecho la propia ley exige en su artículo 11 la realización de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación y del estado de conservación en que los recibe el arrendatario, no obstante solo se produce esta exigencia en los arrendamientos de explotación.

2.- Los efectos de las mejoras obligatorias realizadas por el arrendatario.

2.1 La disminución de la renta.

Establece el artículo 20.1 que cuando el arrendatario realiza las mejoras propias del empresario o las que le imponga una disposición legal, una resolución judicial o administrativa o la comunidad de regantes, este no tiene derecho a la disminución de la renta. No se produce de esta manera una correlación con el arrendador a quien sí se le permite elevar la renta cuando las mejoras obligatorias por él realizadas supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción. En este caso no se permite la disminución de la

⁴⁵³LUCAS FERNÁNDEZ F., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg. 544.

⁴⁵⁴LUCAS FERNÁNDEZ F., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg. 546: “Se entiende, a mi juicio, en buen estado para servir al uso a que ha sido destinada la cosa, pero sin que tales palabras permitan concluir que el arrendatario la recibió «nueva»”.

renta, ni siquiera en la coyuntura excepcional de que las mejoras produzcan una transformación de la finca. Esta falta de correlación entre arrendador y arrendatario ha sido criticada por la doctrina que ha visto en esta forma de proceder de la ley, una postura discriminatoria contra el arrendatario⁴⁵⁵. En mi opinión no existe tal discriminación puesto que se trata de supuestos de hecho totalmente distintos. En el caso del arrendador vimos que este no puede proceder a elevar la renta ante cualquier tipo de mejoras, como sí ocurría en la LAR/1980 (art. 58), solo puede proceder a la elevación de la misma cuando lleve a cabo mejoras que “*supongan una transformación*”, y concretábamos que estas son las que o bien producen modificaciones sustanciales de la forma de la finca (como pueden ser las roturaciones, puesta en regadío etc), o bien modificaciones esenciales de cultivos, o por último modificaciones sustanciales en el aprovechamiento o destino productivo de la finca (por ejemplo pasar de un aprovechamiento agrícola a un aprovechamiento pecuario o forestal o incluso mixto). Al arrendador se le otorga esa posibilidad debido al carácter extraordinario y seguramente mucho más costoso, de las mejoras que le permiten elevar la renta⁴⁵⁶; mejoras que por otra parte no ha realizado por su libre iniciativa sino que se ha visto abocado necesariamente a realizarlas por imposición legal, judicial, administrativa o de la comunidad de regantes. Por el contrario las mejoras que el arrendatario debe llevar a cabo en el desarrollo normal de su actividad agraria nunca van a suponer unas modificaciones de tal envergadura y seguramente de un coste muy inferior a las anteriores; recordemos que estas eran unas mejoras referidas a la explotación, a la organización empresarial, no a la finca en si, que se realizaban dentro del “desempeño normal” de su actividad y que tendían a la

⁴⁵⁵ TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 350: “No parece muy coherente, como hemos visto, que ante un mismo supuesto de hecho- reparaciones, obras, inversiones obligatorias- se permita al arrendador revalorizar la renta y no se permita disminuirla al arrendatario, excepto en los casos previstos por la ley o por acuerdo de las partes (artículo 20.1 *in fine*). Con ello se discrimina al arrendatario favoreciendo al arrendador”.

⁴⁵⁶ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos.* ... cit. pg. 592: “La razón estriba en que se considera algo normal que el arrendatario las lleve a cabo, al igual que también se considera normal que el arrendador realice las obras, mejoras o inversiones previstas en el artículo 19.1 LAR/2003 que se consideran de su incumbencia, por lo que tampoco permiten la revalorización de la renta”.

configuración de una explotación agraria eficaz y eficiente, óptimamente dimensionada y económicamente viable.

En el caso de que las mejoras obligatorias para el arrendatario provengan de la ley o de resoluciones judiciales o administrativas o de la comunidad de regantes, vimos que solo cuando estas tienen su origen en la ley, se podrían sobrepasar los límites mencionados anteriormente y exigir al arrendatario mejoras que supusieran una transformación de la finca y que por lo tanto se extralimitarían de ese normal desempeño de su actividad. En ese caso entendemos que sí se produce una discriminación puesto que se estaría exigiendo al arrendatario un esfuerzo económico impropio de su normal actividad por el que no va a recibir compensación alguna y además el supuesto de hecho sí sería igual que el del arrendador. En estos casos entiendo que la ley que impusiera la mejora obligatoria al arrendatario debería de habilitarlo excepcionalmente para poder solicitar una disminución proporcional de la renta o cualquier otro mecanismo compensatorio⁴⁵⁷, posibilidad que está contemplada en el último inciso del artículo 20.1 cuando dice “*salvo que... de las propias disposiciones legales ... resultase otra cosa*”.

Continúa la ley diciendo que solo en el caso de que exista un acuerdo con el arrendatario se podrá efectuar la reducción de la renta. Es pues esta una de las parcelas en las que expresamente se da entrada en la Ley a la autonomía de la voluntad de las partes para que regulen determinados ámbitos del contrato según libre iniciativa. La alusión que se hace en el artículo al pacto entre las partes he de entenderse referida a la posibilidad de establecer una disminución de la renta, una prórroga del arriendo o cualquier otra, pero nunca podrá dicho pacto modificar el contenido imperativo de las disposiciones legales, las resoluciones administrativas o judiciales o los acuerdos de la Comunidad de regantes. Lo único que dicho artículo establece como disponible para la autonomía de la voluntad de las partes son las repercusiones que la realización de la mejora puede tener en la

⁴⁵⁷ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 372: “Por otro lado cabe que la disposición legal o resolución judicial o administrativa que imponga la mejora establezca algún mecanismo compensatorio”.

relación arrendaticia, citándose como ejemplos en la ley, la posibilidad de una disminución de la renta, o de una prórroga del contrato o cualquier otra repercusión que las partes quieran regular; la ejecución de la mejora formará parte del contenido imperativo de las norma, de la resolución o del acuerdo que da origen a la mejora obligatoria y su regulación no estará disponible para las partes a no ser que en estos se disponga otra cosa.

2.2 La prórroga del arrendamiento.

La posibilidad de prórroga del arrendamiento se establece en el artículo 12 según el cual el contrato se prorrogará en el caso de que el arrendador no notifique fehacientemente al arrendatario la finalización del arrendamiento con un año de antelación y este no ponga la finca a disposición del arrendatario. En el artículo 20.1 la posibilidad de prórroga del contrato se sitúa en la misma posición que la posibilidad de disminución de la renta con los mismos efectos; es decir, que el arrendatario no tendrá derecho a la misma a no ser que exista un acuerdo con el arrendador o que lo prevea la disposición legal o la resolución judicial o administrativa, por lo que damos por reproducido lo que hemos expresado en el anterior apartado.

2.3 La indemnización al arrendatario.

La posibilidad de que el arrendatario pudiera pedir una indemnización por las mejoras obligatorias no estaba contemplada en la redacción original de la LAR/2003; el actual apartado cuarto del artículo 20 que regula esa posibilidad fue fruto de la reforma que llevó a cabo la Ley 26/2005 de 30 de noviembre⁴⁵⁸.

⁴⁵⁸ Se introdujo esta modificación gracias a una enmienda del grupo Izquierda Republicana de Cataluña que se justificaba señalando que “las mejoras realizadas a cargo del arrendatario

En la legislación anterior a la LAR/2003 no se le otorgaba al arrendatario la posibilidad de pedir una indemnización por las mejoras obligatorias que hubiera realizado⁴⁵⁹. En el RDL/1929 y en la LAR/1935 ni siquiera se preveía la posibilidad de que este hubiera de realizar mejoras obligatorias por lo que, evidentemente, no se regulaba la posibilidad de su reembolso. Por su parte la LAR/1980 no distinguía entre un régimen para el abono de las mejoras obligatorias y otro distinto para las mejoras facultativas; el régimen previsto en su artículo 62 se aplicaba a todas las mejoras realizadas por el arrendatario, ya fueran obligatorias (previstas en el artículo 49) ya fueran facultativas (previstas en el artículo 60). Es por lo tanto una novedad de la LAR/2003 el hecho de que exista un régimen específico de indemnización para las mejoras obligatorias del arrendatario.

El requisito que se establece para que el arrendatario pueda solicitar la indemnización por las mejoras obligatorias realizadas es que el arrendador haya prestado su consentimiento a la realización de dichas mejoras. Al respecto hay que decir que con la exigencia de este requisito se vacía prácticamente de contenido el derecho del arrendatario a ser recompensado por el gasto realizado; al arrendador le basta con no prestar su consentimiento para verse liberado de su hipotética obligación de indemnizar y dedicar su tiempo simplemente a esperar que el arrendatario lleve a cabo la mejora obligado por la disposición legal o por la resolución judicial

suponen un aumento de valor de la explotación pues podrán ser utilizadas tras la finalización del contrato de arrendamiento”.

⁴⁵⁹ En contra MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 382: “Se trata de una medida ya conocida en nuestro ordenamiento y tanto el artículo 17 del R.D. de 21 de noviembre de 1929, los artículos 22 de la LAR/1935 y del RAR/1959 o el artículo 62 LAR/1980 la recogían”. No obstante hay que decir que el art 17 del RDL/1929 está hablando de las mejoras útiles que el arrendatario hace por su propia iniciativa no de las que este está obligado; es más, esta norma no se plantea la posibilidad de que puedan existir mejoras obligatorias y mucho menos que sea el arrendatario el que pueda estar obligado a realizar mejoras obligatorias. Por su parte la LAR/1935 y el RAR/1959, sí prevén la posibilidad de la existencia de mejoras obligatorias pero las atribuyen exclusivamente al arrendador, nunca al arrendatario; el artículo 22 al que hace referencia la autora citada, alude exclusivamente a mejoras facultativas para el arrendatario, nunca obligatorias.

o administrativa o por la comunidad de regantes. Alguna doctrina opina que en el caso de que la mejora se ejecute en cumplimiento de lo dispuesto en la ley, en una resolución administrativa o judicial o por acuerdo de la comunidad de regantes, la ausencia del consentimiento del arrendador no puede justificar la negación de un derecho indemnizatorio al arrendatario que ha actuado en cumplimiento de un deber, pues en ese caso se estaría poniendo la voluntad del arrendador (que además se enriquece injustamente) por encima de la de la propia ley o de las resoluciones judiciales o administrativas y perjudicando seriamente la posición jurídica del arrendatario⁴⁶⁰. Al respecto pienso que aunque, en efecto, se produzca ese perjuicio y aunque el derecho del arrendatario se quede sin contenido por la mera voluntad del arrendador, como he reseñado anteriormente, la letra de la norma es muy clara al respecto cuando dice que el arrendatario tendrá derecho a la indemnización siempre que las mejoras se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador sin hacer ninguna distinción entre las mejoras que el arrendatario hace cumpliendo una ley o una resolución judicial o administrativa o cumpliendo el deber de mejorar que tiene como empresario en el desarrollo normal de su actividad. El precepto incluido por la Ley 26/2005 que produce esta consecuencia está ubicado en el artículo 20 en el que aparecen ambos tipos de situaciones y no se ocupa de hacer distinción alguna por lo que ha de aplicarse en ambos casos.

Lo que sí cabe es señalar la escasa fortuna del mismo que, como hemos expresado, deja en una situación totalmente discriminatoria y desfavorable al arrendatario respecto a la del arrendador; situación en la que difícilmente se puede advertir ese “equilibrio entre las partes” al que aspira la citada Ley en su Exposición de Motivos. No obstante, reiteramos que la literalidad

⁴⁶⁰ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 385: “Cuestión distinta es que el arrendatario ejecute la mejora o reparación en cumplimiento de lo dispuesto en la ley, en una resolución judicial o administrativa o por el acuerdo de la comunidad de regantes. En este caso, la ausencia del consentimiento del arrendador no puede justificar la negación de un derecho indemnizatorio al arrendatario que ha actuado en cumplimiento de un deber”.

de la norma impide hacer una interpretación más favorable para el arrendatario.

Distinto es el caso de las mejoras que el arrendatario está obligado a realizar en el desempeño normal de su actividad empresarial. En estas sí adquiere más sentido la norma puesto que, por una parte ya tuvimos ocasión de concluir que sobre las mismas no existe una obligación concreta de mejorar sino un principio general según el cual los empresarios agrarios deben encaminar su actividad hacia la consecución de un modelo concreto y determinado de explotación a través de las mejoras y de la modernización de las mismas y, por lo tanto, no existiendo para el arrendatario una obligación específica y concreta de mejorar, se le está otorgando cierta iniciativa a la hora de dirigir autónomamente su actividad mejoraticia, por lo que parece más lógico que en este caso sí se exija el consentimiento del arrendador para que se produzca la indemnización, toda vez que será la empresa del arrendatario la que obtenga un mayor incremento de valor a causa de las mejoras y no la finca. Con el consentimiento prestado por el arrendador, este estará mostrando un verdadero interés en que se lleven a cabo dichas mejoras, lo que le supondrá el tener que abonarlas.

Respecto a las mejoras provenientes de las leyes, de la administración y de las comunidades de regantes, no entendemos por qué en estas se requiere el consentimiento del arrendador para poder exigir la indemnización y por el contrario no se va a exigir consentimiento alguno en las mejoras facultativas según tendremos ocasión de ver más adelante. Si con la remisión al régimen establecido por el Código civil para el poseedor de buena fe lo que se pretendía era fomentar la actividad mejoraticia, (pues en ese régimen no se exige el consentimiento del arrendador) no se entiende que en las mejoras obligatorias para el arrendatario se haya establecido una solución mas perjudicial para este cuando debería ser al revés, pues en aquel régimen el arrendatario actúa libremente por propia iniciativa y en este se ve obligado a efectuar la actividad de mejorar.

Existen algunos supuestos en los que la citada indemnización no se puede producir. En primer lugar citaremos el caso en el que las partes establecen un pacto sobre las repercusiones que la realización de las mejoras obligatorias pueden tener en la relación arrendaticia, según permite la Ley en el artículo 20.1 cuando dice “*salvo que por acuerdo de las partes... resultase otra cosa*”. En el caso de que en el acuerdo se contemple algún tipo de compensación para el arrendatario es evidente que no podrá producirse además la indemnización prevista en el apartado cuarto del artículo, pues ello daría lugar a un enriquecimiento injustificado del arrendatario; a no ser que así lo acuerden expresamente las partes⁴⁶¹. Tampoco procedería la indemnización en el caso que de la disposición legal, la resolución administrativa o judicial o el acuerdo de la comunidad de regantes dispongan expresamente de manera imperativa un sistema de compensación para el arrendatario, en cuyo caso habrá que estar a lo que en esta se disponga.

Se ha querido ver en este apartado el régimen a aplicar al reembolso de todos los tipos de mejoras realizadas por el arrendatario, de forma que en cualquier caso el arrendatario tendrá derecho al reembolso de los gastos realizados solo y exclusivamente cuando las mejoras se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador. Entiendo que lo establecido en este artículo 20.4 es sólo aplicable a las mejoras obligatorias para el arrendatario, siguiéndose para las mejoras facultativas el régimen previsto en Código civil para el poseedor de buena fe dada la remisión al mismo que se hace en el artículo 21 de la Ley y que en su momento estudiaremos.

2.3.1 El aumento de valor de la finca.

Concluíamos en el Capítulo primero de este estudio que un requisito indispensable para entender producida la mejora en los bienes fructíferos era la existencia de dos criterios que se podían dar o

⁴⁶¹ MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 385.

bien conjuntamente o bien de forma alternativa; estos eran la *plus utilitas*, es decir un aumento del valor de la finca y el *plus redditus*, entendido este como un aumento de la rentabilidad del bien, una vez desechadas las ideas de incremento de la producción y también de la productividad. Decíamos que ambos conceptos, en relación con las mejoras, mantienen una estrecha relación de forma que cualquier mejora que suponga una mayor rentabilidad, conllevará correlativamente un aumento del valor de la cosa mejorada; no obstante señalábamos que, aunque escasos, se pueden dar algunas situaciones en las que aumente el valor sin aumentar la rentabilidad y citábamos el caso del cercado de una finca con el que es difícil que aumente la rentabilidad de la misma pero que seguro que incrementará su valor puesto que la hace más segura; también citábamos las *mejoras sociales*, como por ejemplo la mejora de la vivienda de los trabajadores de la finca, la construcción de vestuarios, un comedor etc., que no van a aumentar su rentabilidad pero sí van a aumentar con toda seguridad el valor de la finca. Es por ello que sosteníamos que se pueden dar de forma conjunta o bien solo uno de ellos.

Otra importante conclusión a la que llegábamos era que en el ámbito de los arrendamientos rústicos, debe ser el valor agrario el que se debe incrementar para considerar que se ha efectuado una mejora pues el incremento de otro tipo de valores como puede ser el deportivo, urbanístico, cinegético etc. no deben tener incidencia en este ámbito. Poníamos el ejemplo de la construcción en una finca rústica de unas instalaciones para practicar el tiro al plato o la creación y explotación de un coto intensivo de caza incrementa el valor de la finca; con ellas la finca indudablemente aumenta de valor, no obstante este incremento no debería ser considerado mejora agraria, al contrario incluso pueden llegar a suponer una merma de su valor agrario por el entorpecimiento que estas actividades pueden acarrear en el desarrollo de la labor agrícola.

Pues bien hechas, estas apreciaciones a modo de recordatorio, observamos que en el apartado cuarto del artículo 20 que venimos estudiando, solo se hace alusión a uno de los criterios a los que hacíamos alusión, el incremento de valor, con lo que surge

inmediatamente la pregunta de si el arrendatario solo tendrá derecho a pedir la indemnización cuando la mejora obligatoria realizada incremente el valor de la finca o también tendrá este derecho cuando la mejora produzca un aumento de la rentabilidad. Al respecto entiendo que también en este segundo caso el arrendatario tendrá derecho a pedir la indemnización, puesto que, según hemos concluido, todo incremento de la rentabilidad de la finca o de la explotación va a suponer siempre un incremento de su valor.

2.3.2 El cálculo de la indemnización.-

Una importante cuestión a tratar referente a la indemnización que puede reclamar el arrendatario es el cálculo de su cuantía. Nada dice la LAR/2003 al respecto, tan solo el artículo 20.4 que venimos estudiando establece que el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización “*por el aumento del valor de la finca*”. Es por ello que habrá que ver como se ha tratado el tema en los antecedentes legales así como las opiniones doctrinales que se han producido al respecto.

Dos son principalmente las formas que tradicionalmente ha elaborado la doctrina para concretar la cuantía final de la valoración de la mejora, aunque con variaciones en cada una de ellas:

a) *Según gastos realizados*. Se computa exclusivamente el total de los gastos realizados en la mejora y se corrige la depreciación monetaria sufrida con el transcurso del tiempo. Sus defensores sostienen que se le paga al arrendatario exclusivamente lo que gastó y que además este pudo usar y disfrutar durante el arrendamiento sin elevación de renta⁴⁶². Igualmente se ve como un criterio más objetivo que no da lugar a discusiones o divergencias entre las partes⁴⁶³.

⁴⁶² PÉREZ TEJEDOR M y SERRANO MORENO E., *Arrendamientos rústicos...* cit. pg. 467 y 468. Citando al Diputado Sr. Casanueva que formaba parte de la Comisión de Agricultura que defendió el Proyecto de Ley en las Cortes para la aprobación de la Ley de Arrendamientos de 1935 transcribe literalmente la palabras de este: “Al arrendatario le pagan lo que el se gastó después de haberlo disfrutado gratis durante todo el tiempo que ha estado en arrendamiento”.

⁴⁶³ REVERTE MORENO A. ,”Beneficios y mejoras en los arrendamientos rústicos”, *Anales de la Universidad de Murcia*, Curso 1948-49, Primer Trimestre, pg. 29.

En la LAR/1935 se estableció el cómputo de los gastos pero se introducía una variación: del importe total de los gastos invertidos en la mejora se deducía la merma del valor que la cosa hubiera experimentado, es decir la amortización de la misma. A un resultado parecido se llegaba con el sistema de la LAR/1980 pues el importe a pagar se calculaba sobre el hipotético costo que tendría la realización de la mejora a la finalización del arrendamiento pero teniendo en cuenta el estado en que se encuentre la mejora⁴⁶⁴; es decir se aplicaba una actualización del gasto, pues el cálculo se hace sobre lo que hubiera costado la mejora de hacerse a la fecha de finalización del arrendamiento, y también se deduce la amortización por envilecimiento de la mejora pues la valoración hay que hacerla según el estado en que se encuentre la mejora en esa fecha.

En el caso de que la mejora no se envilezca con el tiempo sino que, al contrario, aumente su valor, como en el caso de las plantaciones de arbolado o plantas de ciclo largo, alguna doctrina ha visto procedente que se incluyan en la valoración no solo el coste de los plantíos sino los trabajos de preparación, labores de la tierra, hoyos, además de una indemnización por los primeros años de improductividad⁴⁶⁵ y otros proponen directamente que en estos casos de plantaciones se tenga en cuenta el valor de la mejora⁴⁶⁶ que es el sistema que trataremos a continuación.

b) *Según el valor de la mejora.* En este caso se tienen en cuenta los beneficios de la mejora que quedan en la finca a la finalización del arrendamiento; es decir se atiende al beneficio que aprovecha al

⁴⁶⁴ Concretamente fue la LAR de 1980 la que ofrecía al arrendador optar por esta posibilidad de valoración.

⁴⁶⁵ CASAS-MERCADÉ, *Arrendamientos sobre finca rústica...* cit. pg.393.

⁴⁶⁶ PÉREZ TEJEDOR M y SERRANO MORENO E., *Arrendamientos rústicos...* cit. pg. 468: “Hemos de tener en cuenta que el arrendatario al realizar esta mejoras, puso su trabajo que no puede ser calificado de asalariado en su relación con el arrendador, aportando además su capital, y tal vez su iniciativa, con lo que se convierte en un auténtico copartícipe de la propiedad, Por ello la solución más justa sería hacer una valoración adecuada de la mejora introducida en el momento de extinguirse el arrendamiento y abonar el precio resultante”.

propietario⁴⁶⁷. Los detractores de esta postura consideran en general que esta solución se presta a más discusiones y divergencias entre la partes por ser muy subjetiva la apreciación del beneficio logrado con la mejora⁴⁶⁸.

El beneficio obtenido por el propietario se concreta en el aumento de valor que la cosa principal experimenta por la incorporación de la mejora, no obstante surgen discrepancias a la hora de calcular dicho valor. Para algunos autores este es el resultante de comparar el valor anterior de la finca, con el valor que tiene, una vez incorporada la mejora, en el momento de la restitución⁴⁶⁹; sin embargo para otros, los valores a comparar serían los que tendría la finca sin la mejora y con ella pero ambos referidos al momento de la restitución⁴⁷⁰. A la primera opción señalada se le suele objetar que no es justo que el arrendatario perciba el aumento de valor de toda la finca puesto que en el beneficio de ese aumento de valor no solo tiene parte el arrendatario sino el propietario de la finca, toda vez que el mayor valor adquirido no solo se debe a la cantidad invertida en la mejora sino al propio valor de la finca⁴⁷¹. Precisamente, para evitar

⁴⁶⁷ RODRÍGUEZ JURADO A., *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas...* cit. pg. 423.

⁴⁶⁸ REVERTE MORENO A., “Beneficios y mejoras en los arrendamientos...” cit. pg. 29.

⁴⁶⁹ Así lo consideran HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit. pg. 400: “... los momentos en que se ha de apreciar el aumento, parece claro que estarán constituidos por el valor de la cosa antes de la realización de la mejora y el valor de esta cuando se efectúa la entrega o restitución, con lo que se comprende no solo el valor inmediatamente determinado por la mejora (que sería el obtenido con su realización), sino el aumento que traiga causa de la mejora al tiempo de la entrega o restitución”; CARRASCO PERERA, *Ius aedificandi y accesión...* cit. pg. 151.

⁴⁷⁰ SCAEVOLA Q.M., *Código civil comentado y concordado...* cit. pg. 466; DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. 4ª edic. vol. III... cit. pg. 681; LACRUZ BERDEJO J.L., *Elementos de Derecho civil III...* cit., pg. 98. MIQUEL GONZÁLEZ J. Mª., *Comentario al Código civil, I...* cit. pg. 1220-1.

⁴⁷¹ PÉREZ TEJEDOR M y SERRANO MORENO E., *Arrendamientos rústicos...* cit. pg. 468. De nuevo citando al Diputado Sr. Casanueva se transcribe literalmente su discurso: “Lo que quiere el Sr. Díaz Pastor es que el aumento de valor que se obtenga por esa mejora lo perciba el arrendatario... y no es justo que el arrendatario que pone unas pesetas para mejoras, de cuyos beneficios disfruta durante el tiempo del arrendamiento, y que después se le devuelven, quiera llevarse una parte de la finca, porque se mejoró esta con el dinero que él invirtió, pero también con el valor natural de la tierra, pues si la tierra no existiera no podría hacer las mejoras; y, todo el aumento del valor que haya tenido la finca, en parte, puede serlo por el dinero empleado, pero en parte también es por el valor de la finca”. CASAS-MERCADÉ, *Arrendamientos sobre finca rústica...* cit. pg. 393: “Los arrendatarios suelen mantener a este

esta alteración, la doctrina propone la segunda opción que veíamos en la que el incremento se halla por la diferencia entre el valor que la cosa tendría sin la mejora y el que tiene con ella en el momento de la restitución⁴⁷², de esta forma el valor considerado es sólo es el incremento de la mejora en sí sin incluir el incremento que también experimenta la finca. Este sistema es el que avala la jurisprudencia del Tribunal Supremo⁴⁷³.

De los sistemas estudiados pienso que el que más se ajusta al equilibrio de los intereses de ambas partes, mejorante y titular de la cosa mejorada, es el que considera el valor que experimenta la mejora, calculado mediante la comparación del valor de la finca con la mejora y sin ella en el momento de la restitución. Estimo que, partiendo del sujeto que mejora, la iniciativa, el capital, el trabajo y el riesgo de la inversión, justo es que el incremento que se le reconozca en su favor sea el que experimenta la mejora y que él mismo ha propiciado, trabajado y cuidado diligentemente para que tenga un valor determinado, amén de que ese es precisamente el valor del beneficio que le queda al propietario y por el que es justo que indemnice al arrendatario.

respecto un criterio erróneo. Para ellos la «mejora» consiste en el «mayor valor» que experimenta la finca luego de su realización o, mejor dicho, en la diferencia entre el valor que tenía antes de efectuarla el que presenta, no inmediatamente después, sino el día en que se extingue definitivamente el contrato y deba abandonar aquella. Esto es, claro está, falso”.

⁴⁷² DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, 4ª edic. vol.III... cit., pg. 681.

⁴⁷³ STS 2-12-1952: “... entre las cuestiones que a fin de determinar la cuantía de las mejoras y plantaciones objeto de la reclamación fueron sometidas al perito, había una formulada precisamente por el demandado, tendente a esclarecer cuál era el valor intrínseco de las tres parcelas... y que fue contestado por el perito en el sentido de estimar que: «el precio de venta actual del M. es el de 13.300 pesetas, tal como está hoy». El conjunto de las otras dos parcelas, tal como están hoy es el de 58.620 pesetas y el valor del terreno de las mismas si no hubiera las plantaciones sería en el día de hoy de 48.960 pesetas, por lo que, infiriéndose de dicha contestación que las expresadas parcelas, por razón de las mejoras efectuadas en ellas habían aumentado en su valor en cantidad o superior a la de 7.300 pesetas. ...”

2.3.3 El consentimiento del arrendador.

Es, junto con el incremento del valor de la finca, el segundo requisito que la ley establece para que el arrendatario pueda exigir la indemnización de la mejora realizada. El artículo hace mención expresa al arrendador, lo que plantea dudas cuando no coincidan la figura del arrendador con el propietario, sobre quien debe ser el que preste dicho consentimiento. En el caso de que exista un usufructo sobre la finca, la solución debe venir en relación a la facultad de mejorar que tanto al usufructuario como al nudo propietario le otorgue la normativa. Quien tenga la facultad de mejorar es lógico que tenga la facultad de acordar con un tercero la realización de las mejoras. Ocurre que en la regulación del usufructo tanto el usufructuario como el nudo propietario pueden realizar mejoras. El artículo 503 Cc. habilita al nudo propietario a llevar a cabo mejoras con dos límites: que no se perjudique el derecho del usufructuario y que no se disminuya el valor del usufructo y por su parte, el artículo 487 Cc. permite al usufructuario realizar mejoras también con un límite: no alterar la forma o sustancia de la cosa. En consecuencia entiendo que tanto el nudo propietario como el usufructuario están legitimados para dar el consentimiento al arrendatario puesto que ambos están legitimados para introducir mejoras en la finca.

La situación más común será que el acuerdo para efectuar las mejoras se lleve a cabo entre el arrendatario y el usufructuario puesto que a ambos les une el contrato de arrendamiento; no obstante no veo impedimento alguno en que el acuerdo se pueda alcanzar entre el arrendatario y el nudo propietario toda vez que este puede efectuar mejoras en la finca por propia iniciativa siempre y cuando dicho acuerdo se mantenga dentro de los límites marcados por el artículo 503 Cc.

Una segunda cuestión que se plantea respecto a este consentimiento es la forma en que debe prestarse para que tenga validez, toda vez que el texto legal no advierte nada al respecto. Ya vimos que el artículo 18.3 LAR exige al arrendatario que realice su comunicación de rescisión por escrito, por lo que el silencio que

guarda el artículo 20.4 sobre este extremo, nos debe llevar a interpretar que en este caso no es necesaria la formulación por escrito del citado consentimiento, pudiéndose producir mediante cualquier medio que permita al arrendatario conocer suficientemente su contenido.

En cuanto a si el consentimiento debe ser expreso o tácito, tampoco se pronuncia el citado artículo ni tampoco expresa si el arrendatario de realizar algún tipo de comunicación previa de la mejora proyectada al arrendador sobre la que debe producirse el consentimiento. Pienso que la norma no exige que el arrendatario comunique al arrendador la mejora que se va a llevar a cabo, basta que el arrendador tenga conocimiento de la misma, bien porque el arrendatario se lo comunique, bien porque se entere por cualquier otro medio.

Durante la vigencia de la LAR/1980 surgió una línea jurisprudencial que interpretaba el significado que había que otorgarle al consentimiento del arrendador que aparecía en el artículo 60. Este artículo exigía que el arrendatario presentara un plan circunstanciado de las mejoras proyectadas que se entendían consentidas si el arrendador no *“da respuesta en el término de un mes”*. Es decir al arrendatario se le exigía una comunicación expresa mientras que era suficiente un consentimiento tácito del arrendador. La citada jurisprudencia vino, por una parte, a suavizar las exigencias de la obligación del arrendatario considerando suficiente que en el contrato se hubiera previsto la posibilidad de mejorar para el arrendatario, pero por otra parte y como compensación, exigía un consentimiento expreso, no genérico ni indeterminado, sino concretando algunos extremos sobre el tipo de mejoras que se permitía realizar⁴⁷⁴. Es decir, si el arrendatario comunicaba

⁴⁷⁴ STS de 6 de marzo de 2001: *“El desmonte se autorizó en el contrato inicial... existía ya un consentimiento expreso que no era de carácter genérico o indeterminado, pues presentaba al menos tres limitaciones específicas: a) sólo había de afectar a las zonas de monte bajo que se considerasen aptas para el cultivo; b) debía ser conservada la arboleda existente y c) se*

expresamente su intención de mejorar y los términos de la mejora (plan circunstanciado) se admitía un consentimiento tácito del arrendador; por el contrario si la comunicación sobre la mejora del arrendatario era menos específica y concreta (simple autorización para realizar determinadas mejoras en el contrato) sí se exigía un consentimiento expreso del arrendador. La jurisprudencia menor, basándose en el artículo 22.5 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959⁴⁷⁵, alteró este equilibrio y solo exigía el conocimiento por parte del arrendador de la realización de la mejora por cualquier medio y que no existiera constancia de su oposición a tales mejoras⁴⁷⁶; si bien esta postura no tuvo calado en el alto Tribunal que siguió exigiendo que se mantuviera dicho equilibrio entre las partes⁴⁷⁷.

En el artículo 20.4 no se exige al arrendatario que realice comunicación alguna, no obstante es necesario que el arrendador tenga conocimiento de la mejora para poder deducir de su falta de oposición a la misma, un consentimiento tácito. Por ello pienso que, demostrado el conocimiento que el arrendador tiene de la

establecía una reserva mínima de 5 fanegas, que no podrían ser afectadas por el desmonte y que se decía habrían de ser preferentemente salteadas”.

⁴⁷⁵ Art. 22.5: “... Para esta indemnización será requisito indispensable que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento y que se haya además realizado con conocimiento o intervención del propietario para fiscalizar los gastos...”.

⁴⁷⁶ En este sentido S.A.P. de Jaén de 19 de febrero de 2002; S.A.P. de Oviedo de 5 de mayo de 2003; S.A.P. de Málaga de 18 de febrero de 2005. Por todas S.A.P. de Murcia de 9 de octubre de 2008: “Entendemos que es correcta la aplicación prevista en la sentencia de instancia, es decir lo dispuesto en el Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959, en su artículo 22.5 que exige solo el conocimiento e intervención de la propiedad con la finalidad de fiscalizar los gastos... Y eso es lo que acontece en el caso objeto de revisión en esta alzada en el que la constatación y conocimiento de la mejora por la propiedad resulta una cuestión evidente y obvia. Téngase en cuenta que la mejora reclamada... constituye una mejora valorable objetivamente como tal... máxime cuando no existe constancia de oposición alguna al respecto”.

⁴⁷⁷ STS de 4 de febrero de 2009: “ Se sigue manteniendo , por tanto, como doctrina de esta Sala la necesidad de que se cumplan los presupuestos exigidos en el artículo 60 de la Ley de Arrendamientos Rústicos para que las mejoras efectuadas por el arrendatario en la finca arrendada sean indemnizables al final del arrendamiento”.

realización de la mejora, bien porque el arrendatario se la comunicó, bien porque la conoció de cualquier otra forma, se debe admitir la posibilidad de un consentimiento tácito por su parte deducido de su falta de oposición a la mejora realizada.

Además, en la misma línea antes apuntada, vemos que en el artículo 8.2 sí se exige el texto legal un acuerdo expreso para que las partes puedan acordar la introducción de mejoras extraordinarias, por lo que en este caso el silencio debe interpretarse en el sentido de que es suficiente un consentimiento tácito; aunque, según hemos expresado, en cualquier caso se debe demostrar que el arrendador conoció la mejora realizada.

2.3.4. El sujeto obligado al pago de la indemnización.

En este punto se nos plantea la misma cuestión que en el anterior. Dado que el artículo hace mención al arrendador como la persona a quien el arrendatario debe pedir la indemnización, en el caso de que el arrendador sea un usufructuario se plantea la duda de si el nudo propietario puede estar obligado a su pago toda vez que el incremento de valor producido por la mejora se va a manifestar al fin y al cabo en un bien de su propiedad o debe ser el usufructuario arrendador quien haga frente a dicho pago. La solución va a depender de la persona con quien el arrendatario alcanzó el acuerdo para la realización de la mejora. Si, según hemos concluido en el apartado anterior, tanto usufructuario como nudo propietario pueden prestar su consentimiento para la realización de la mejora, es lógico que aquel que lo haya prestado sea quien deba hacer frente a la indemnización al arrendatario.

En el caso de que sea el usufructuario quien preste el consentimiento y asuma la indemnización al arrendatario, ¿podría posteriormente pedirle al nudo propietario que le indemnizara por el incremento de valor que la mejora ha producido a un bien que al fin y al cabo es de su propiedad?. Pienso que no, toda vez que en la

regulación del usufructo, el usufructuario no tiene derecho a que se le reembolsen las mejoras que él lleve a cabo en la finca (art. 487 Cc.), por lo tanto parece lógico que tampoco se le deba indemnizar por mejoras que ha realizado un tercero con su consentimiento. Aún cuando la mejora es obligatoria para el arrendatario (recuérdese que estamos ante un caso en el que la mejora le viene impuesta al arrendatario), el usufructuario arrendador no está obligado a prestar su consentimiento; por lo tanto, si lo hace, es justo que sea él quien soporte el pago de la indemnización al arrendatario.

2.4 ¿Tiene el arrendatario derecho de retención sobre la finca cuando haya realizado mejoras obligatorias?

Según tendremos ocasión de ver en próximos epígrafes, el arrendatario ostenta un derecho de retención sobre la finca en el caso de que el arrendador no atienda al pago de la indemnización de las mejoras facultativas que aquel lleve a cabo, toda vez que así lo restablece el Código civil en el régimen establecido para el poseedor de buena fe que se aplica a este tipo de mejoras según dispone el artículo 21 LAR/2003.

Se plantea así la posibilidad de atribuir ese derecho de retención al arrendatario que realiza mejoras obligatorias y que, mediando consentimiento del arrendador, tiene derecho a la indemnización de las mejoras realizadas.

Un argumento a favor de la existencia de este derecho de retención en estas situaciones, sería que la LAR/1980 permitía al arrendatario continuar con el arrendamiento en el caso de impago del arrendador sin distinguir si se trataba de mejoras facultativas u obligatorias para el arrendatario.

No obstante, una doctrina muy autorizada tiene establecido que el derecho de retención es un derecho de carácter excepcional que debe ser interpretado restrictivamente sin que pueda extenderse a otros supuestos distintos de los comprendidos en la ley mediante la

aplicación analógica⁴⁷⁸, por lo que pienso que en este caso la LAR/2003 no ha querido otorgar al arrendatario que realiza mejoras obligatorias el derecho de retención y por lo tanto no procede la interpretación extensiva del régimen de las mejoras facultativas a las mejoras obligatorias.

3.- Las mejoras facultativas para el arrendatario.

Dentro del proceso histórico de regulación de las mejoras, la facultad de mejorar del arrendatario ha sido siempre más amplia y tratada con más detalle que la del arrendador. De hecho el origen de las impensas en el Derecho romano radicaba en que el gasto se realizaba siempre en un patrimonio ajeno al que se le producía un incremento patrimonial o un ahorro; no se contemplaba la posibilidad del gasto en cosa propia puesto que este hecho no era sino una consecuencia lógica del derecho de propiedad. Era pues el hecho de gastar en cosa ajena lo que desencadenaba la reacción del Derecho para compensar la disminución patrimonial que se producía en quien realizaba el gasto⁴⁷⁹. Es por ello que la facultad del arrendador para realizar mejoras, es decir mejorar en cosa propia, se empezó a regular muy posteriormente con el nacimiento de la legislación especial de arrendamientos; hasta entonces la única facultad mejoraticia con trascendencia jurídica reconocida en la relación contractual fue la del arrendatario y desde siempre ha gozado de una mayor amplitud y reconocimiento que la del arrendador⁴⁸⁰. De hecho en el Código civil ni siquiera aparece la posibilidad de mejora del arrendador.

⁴⁷⁸ DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, III. ... cit., pg. 682.

⁴⁷⁹ GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGO M.T., *Las impensas en el Derecho romano...* cit., pg. 18 y ss. Esta situación era precisamente la que llevaba al planteamiento correlativo posterior de la obligación de reembolso del gasto a quien lo hizo para evitar una pérdida en este derivada de un enriquecimiento no buscado por la persona que gasta.

⁴⁸⁰ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 86: “Una mayor amplitud presenta, en cambio, la facultad de mejorar del arrendatario...”.

En la LAR/2003 la facultad de mejorar del arrendatario aparece regulada en el artículo 21. Ya hemos analizado esta circunstancia y concluíamos que en el artículo 20 el legislador incluyó las mejoras obligatorias para el arrendatario, regulando las facultativas en el 21. De ello es indicativa la expresión con la que se inicia el artículo: *“Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias...”*. Con estas palabras se está diciendo que las mejoras reguladas en los artículos precedentes no eran de ese tipo, es decir las mejoras de los artículos 19 y 20 no son “útiles y voluntarias”. Habrá que determinar qué son esas mejoras útiles y voluntarias para ver a qué tipo de mejoras se está refiriendo la ley en el citado artículo 21.

Cuando el mencionado precepto dice “mejoras útiles y voluntarias” no se está refiriendo a dos tipos de mejoras, es decir las útiles por una parte y las voluntarias por otra, sino que está haciendo alusión a un solo tipo de mejoras, en concreto a las mejoras útiles que son facultativas, en oposición a las mejoras útiles que son obligatorias y que están reguladas precisamente en los artículos inmediatamente anteriores, el 19 que regula las mejoras útiles obligatorias para el arrendador y el 20 que regula las mejoras útiles obligatorias para el arrendatario, reservándose el 21 para las mejoras útiles voluntarias o facultativas. El hecho de que el artículo utilice el término “útiles” en el 21 y no lo haga en los dos artículos anteriores no debe despistarnos ni llevarnos a la conclusión errónea de que las mejoras aludidas en los artículos 19 y 20 no son útiles. No tendría sentido que fueran mejoras necesarias, pues ya vimos que esa categoría de mejoras no existe actualmente en nuestro Derecho, ni tampoco tiene sentido que sean suntuarias. Las mejoras de los artículos 19 y 20 son evidentemente mejoras útiles, lo que ocurre es que son mejoras “útiles obligatorias” y las del artículo 21 son mejoras “útiles voluntarias”, y es por lo que este comienza diciendo *“Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias”* significando que va a comenzar a regular unas mejoras que no son obligatorias sino voluntarias o facultativas.

Si el artículo 21 se estuviera refiriendo a dos tipos de mejoras distintos, las útiles por una parte y las voluntarias por otro, estaría diciendo que las reguladas en los artículos 19 y 20 no son útiles, lo que hemos concluido anteriormente que carece de sentido. En lo que se refiere al término “voluntarias” también concluíamos en el Capítulo anterior que no puede referirse a las voluptuarias o de mero recreo. Vimos que con este significado se utilizó en Las Partidas, en los artículos 1573 y 1656.8 Cc. y en el RDL/1929 pero ya no apareció ni en la LAR/1935 ni en la LAR/1980 (antes bien, en la LAR/1935 se utilizó expresamente el término *voluntarias* como sinónimo de facultativas). Si la LAR/2003 dice en su Exposición de Motivos que “*ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada*” en referencia a la de 1980, no es probable que haya utilizado un término que se dejó de usar en 1929. También vimos que el concepto de mejora *útil voluntaria*, como opuesto a las mejoras obligatorias, no es ajeno a nuestro derecho puesto que, como acabamos de señalar, ya aparecía en la LAR/1935, la cual en su artículo 20⁴⁸¹ hacía una diferenciación entre mejoras obligatorias y las voluntarias y estas, a su vez, las dividía en útiles y de adorno o comodidad. Existía por lo tanto la categoría de mejoras voluntarias útiles que, en palabras de la Ley, eran aquellas que “*sin estar incluidas en el grupo anterior (es decir sin ser obligatorias) produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor*”.

Ocurre que la estructura que se ha dado a los tres artículos que regulan las mejoras, 19, 20 y 21, no es sistemática y produce confusión. En los dos primeros, 19 y 20, el criterio utilizado para abordar las mejoras es un criterio subjetivo, es decir que la regulación de esta se hace en función de la persona que las lleva a cabo; así el artículo 19 habla de las mejoras del arrendador y el 20 de la mejoras del arrendatario, a diferencia de la LAR/1980 que utilizó una regulación con una sistemática objetiva en función de los tipos de mejoras según estas fueran útiles, sociales o suntuarias. Por su parte en el 21 se modifica el criterio y en este rige una visión objetiva o más

⁴⁸¹ Art. 20: “Las mejoras que se realicen en las fincas objeto del arriendo pueden ser obligatorias y voluntarias, y éstas, a su vez, útiles y de adorno o comodidad”.

bien mixta en la regulación de la mejora pues se sigue acudiendo al sujeto que la lleva a cabo, el arrendatario, pero también a la individualización objetiva del tipo de mejora, la útil voluntaria⁴⁸². Hubiera sido más clarificador incluir estas mejoras en el artículo anterior o bien especificar en el título del artículo que se siguen regulando mejoras correspondientes al arrendatario; por ejemplo titularlo “Otras mejoras del arrendatario” o “Mejoras facultativas del arrendatario”.

Las mejoras del artículo 21 no son por lo tanto las mejoras a las que el arrendatario está obligado para la mayor eficacia y eficiencia de su explotación sino que son mejoras que la ley le permite hacer en la finca aunque igualmente orientadas a ese fin.

3.1 El aumento del valor en las mejoras facultativas.

Una de las dudas principales que suscita la remisión de la LAR/2003 al régimen del poseedor de buena fe es determinar en que debe consistir el aumento de valor de la cosa mejorada y ello porque, según vimos, el Código Civil solo establece este criterio para entender producida la mejora, mientras que en las distintas leyes especiales de arrendamientos rústicos se han ido sucediendo distintos criterios. Así el RDL/1929 añadió el de la *fertilidad* de la finca; la LAR/1935 sustituyó la fertilidad por el término *producción* y finalmente la LAR/1980 introdujo un nuevo y último concepto: la *rentabilidad*, con

⁴⁸² TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003 de 26 de Noviembre...* cit. pg. 845: “...la actual regulación, aunque permanecen estas (las mejoras) en el capítulo VI el criterio que se sigue es por regla general subjetivo... siendo en relación con la mejora útil donde el legislador rompe este esquema; ahora podemos señalar que en su conceptualización se aboga por un criterio mixto”.. TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 354: “El art. 21 de la LAR cierra el capítulo dedicado a los gastos y mejoras y lo hace rompiendo el esquema seguido hasta el momento. Los artículos precedentes distinguían los gastos y mejoras dependiendo de quien era el sujeto encargado de hacer frente a los mismos. En cambio el artículo 21 tomó autonomía propia otorgando protagonismo a las denominadas mejoras útiles y voluntarias realizadas por el arrendatario”.

lo que en el artículo 57 de esta ley aparecen tres criterios distintos que se podían utilizar para entender producida la mejora: el incremento de producción, de rentabilidad y de valor.

La LAR/2003 hace alusión a posibles criterios en dos ocasiones; en primer lugar en el artículo 19.2, cuando establece que el arrendador tendrá derecho a elevar la renta cuando las mejoras obligatorias que lleve a cabo redunden en un aumento de la *producción* y en segundo lugar cuando el artículo 20.4 establece la posibilidad de que el arrendatario pueda pedir una indemnización *por el aumento de valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas*. Entendemos que este último criterio debe ser el aplicable y no el de la producción por las siguientes razones. En primer lugar porque el de la mayor producción, según hemos concluido, quedó totalmente desfasado con las nuevas orientaciones de la PAC y se pueden dar realmente situaciones en las que una mayor producción no conlleven a un mayor valor de la finca e incluso puede provocar pérdidas en la explotación de la misma. En segundo lugar porque el aumento de valor es el criterio que aparece en el régimen del poseedor de buena fe del Código civil al que el artículo 21 hace remisión para la regulación de estas mejoras facultativas que estamos estudiando en este apartado, y en tercer lugar porque el criterio de la mayor rentabilidad que venimos defendiendo en este trabajo puede quedar subsumido en el del incremento del valor pues en los bienes fructíferos todo incremento de la rentabilidad va a suponer necesariamente un aumento del valor de la cosa mejorada. No obstante ya hemos señalado que hubiese sido preferible aludir en la ley también al referido criterio del aumento de rentabilidad o *plus redditus*, pues podría darse el caso de que en unas circunstancias extraordinarias, un incremento de la rentabilidad no fuera acompañado de un incremento del valor.

3.2 El pacto entre las partes.-

Vimos cómo el hecho de que en las mejoras del artículo 21 haya que estar en primer lugar a lo que las partes hayan acordado, es

demostrativo claramente de que nos encontramos ante unas mejoras facultativas en contraposición de la obligatoriedad de las mejoras reguladas en los artículos 19 y 20.

Al respecto es importante señalar que esta circunstancia supone un giro de ciento ochenta grados sobre la regulación precedente. En la LAR/1980 nos encontrábamos con una legislación totalmente intervencionista que no dejaba hueco alguno a la autonomía de la voluntad pues por una parte en su artículo 9 declaraba nulas las cláusulas que modificaran en perjuicio del arrendatario las normas de la Ley, también en su artículo 11 prohibía la renuncia anticipada de los derechos y finalmente en su artículo 63 disponía que las partes no podían pactar en el contrato la supresión de la indemnización al arrendatario ni, en general, modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras⁴⁸³; este régimen llevó a la doctrina a afirmar que un pacto que modificara el régimen jurídico de la facultad de mejorar a cargo del arrendatario y su derecho a ser indemnizado debía ser declarado nulo de pleno derecho⁴⁸⁴.

⁴⁸³ La jurisprudencia del Tribunal Supremo, en aplicación de esta normativa, prohibía en efecto que los pactos entre las partes restringieran de alguna forma lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos. Así la STS 6-3-2001: “Resulta incuestionable por tanto que el pacto contenido en dicha cláusula era susceptible de restringir y de hecho habría restringido – si llegase a ser aplicado- los derechos posteriormente reconocidos al Sr. G. por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, a la cual queda sometido el contrato que habían celebrado los litigantes... Por ello la estipulación mencionada vino a significar, con la vigencia de la Ley 83/80, una modificación, en perjuicio del arrendatario de los preceptos de la misma y singularmente de su artículo 63, razón que impone que, en acatamiento de lo dispuesto en el artículo 9º, haya de ser calificada de nula y deba tenerse por no puesta”. La doctrina fundamentaba esta indisponibilidad de los derechos contenidos en la Ley en la función social de la propiedad así como en el contenido esencial del contrato de arrendamiento. Así VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 75: “Ello pone de relieve que estamos en presencia de simples mejoras obligatorias, algo cuya sustantividad nos permite entender que existe en la Ley en vigor un auténtico deber jurídico de reparar y mejorar; se trata, según vimos, de una «expresión del contenido normal» del contrato en la que descansa, justamente, la función social concreta y específica del mismo, las que se manifiesta tanto en tema de reparaciones como de mejoras útiles y sociales impuestas mediante normas generales y particulares, lo mismo que de forma atenuada, en materia de mejoras favorecidas por la Administración sin vincular a las partes”.

⁴⁸⁴ VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 82.

Esta situación es modificada totalmente con la LAR/2003. Totalmente novedoso es el sistema de fuentes de la relación arrendaticia rústica regulado en su artículo 1.2, según el cual los contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a la ley, rigiendo supletoriamente el Código Civil y en su defecto los usos y costumbres. Se nos presentan por lo tanto en la LAR/2003 las mejoras facultativas del arrendatario y, según hemos visto también del arrendador, como un régimen dispositivo del que las partes pueden disponer libremente sobre su aplicación⁴⁸⁵. Se consagra por lo tanto la primacía de la autonomía de la voluntad en el artículo 21 aunque esta no puede contravenir, evidentemente lo que imperativamente la ley disponga; es por ello que cobra especial importancia el determinar cuáles son las parcelas que la ley considera indisponibles a la voluntad de las partes, es decir aquellas que tienen un carácter imperativo⁴⁸⁶.

Es muy discutido por parte de la doctrina determinar qué contenidos de la ley gozan del carácter imperativo que hace que las partes no puedan disponer libremente una regulación mediante pactos. Sí existe acuerdo unánime sobre el carácter imperativo del plazo mínimo de duración del contrato (art. 12.1 LAR)⁴⁸⁷ y la elección por parte del arrendatario del tipo de cultivo (art. 8.1 LAR)⁴⁸⁸. Respecto al resto de los contenidos de la Ley no existe un

⁴⁸⁵ Ya GARCÍA GOYENA F., *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español...* cit. pg. 792, advertía la posibilidad de pacto que pudiera evitar la aplicación de la norma legal: “Si al otorgarse el arriendo, se hizo algún acto especial sobre mejoras, deberá estarse a él y no a la disposición general de este artículo” (refiriéndose al artículo 1507 del Proyecto de Código de 1851).

⁴⁸⁶ La propia Ley en su Exposición de Motivos establece que: “...se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley”.

⁴⁸⁷ Art. 12.1 LAR: “Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

⁴⁸⁸ Art. 8.1 LAR: “El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta Ley.

acuerdo doctrinal; tampoco en lo que se refiere a las mejoras que es lo que nos interesa.

En el ámbito de las mejoras la doctrina es muy diversa en considerar su carácter imperativo o no. Para algunos autores los artículos 18 a 20 de la Ley tienen el carácter de derecho necesario al tratarse de mejoras obligatorias para el arrendador y el arrendatario, en contraste con el artículo 21 que establece en primer lugar el régimen que las partes hayan acordado. Para otros autores en cambio los tres artículos de referencia carecen de este carácter imperativo⁴⁸⁹. Al respecto pienso que no se puede hacer una alusión en bloque a todos los apartados de los dos artículos sino que hay que hacer distintas apreciaciones según los casos. En primer lugar es evidente que las mejoras que vengan impuestas por una disposición legal, por una resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes tienen un carácter imperativo para el arrendador y para el arrendatario y la LAR a lo único que se limita es a reafirmar ese carácter imperativo que proviene de la naturaleza de las normas o actos mencionados; no son obligaciones que nazcan de la propia Ley de Arrendamientos. Respecto al resto de

Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias.

⁴⁸⁹ A favor del carácter dispositivo de las normas relativas a las mejoras: LUNA SERRANO A., “A propósito de la legislación de arrendamientos rústicos. Algunas propuestas de reforma”. *Operación Jovellanos*, Madrid, 2000, pg. 207. HERNÁNDEZ IBAÑEZ C., “La autonomía de la voluntad como fuente normativa... cit. pg. 144. También a favor la misma autora en el citado artículo: “Me inclino antes bien a creer que lo que el legislador quiso en principio fue dotar de imperatividad a tan solo dos artículos el relativo al plazo mínimo de duración durante tres años del contrato (art. 12.1) y el que confiere al arrendatario la exclusividad en la determinación del tipo de cultivo (art. 8.1). Por ser estos los únicos supuestos en los que... se establece expresamente la nulidad del pacto en contrario”. En contra se pronuncian LETE DEL RÍO J.M., Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de Noviembre de 2003, *Actualidad Civil*, nº12, junio de 2004, pg. 1368: “Se deben calificar como imperativas todas aquellas normas o preceptos en los que se otorgan derechos al arrendatario y no permiten pacto en contrario”. Según este autor sería imperativo, en contra de lo que propondremos más adelante, el apartado cuarto del artículo 20 puesto que en él se le otorga al arrendatario el derecho a pedir una indemnización al arrendador por las mejoras realizadas siempre que este haya dado su consentimiento a la realización de las mismas.

pronunciamientos que se hacen en los dos artículos, entendemos que sí son de naturaleza dispositiva; es decir las partes podrán acordar que el arrendador no tenga derecho a la revalorización de la renta prevista en el apartado dos del artículo 19, o que no pueda resolver el contrato cuando el arrendatario no esté de acuerdo con dicha revalorización; igualmente podrán las partes eximir al arrendatario de su obligación de llevar a cabo las mejoras propias del empresario agrario en el ejercicio de su actividad prevista en el apartado uno del artículo 20. Finalmente podrán establecer que la presunción de las mejoras se establezca a favor del arrendador, o que el arrendatario tenga el derecho a pedir una indemnización al arrendador por las mejoras realizadas aún cuando este no haya dado su consentimiento. Respecto al artículo 21 es evidente su carácter de norma dispositiva y no cabe comentario alguno al respecto. Pienso que cuando la Ley afirma en su Exposición de Motivos que su objetivo es “*dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley*”, está dejando claro que el carácter dispositivo debe ser el criterio general que debe presidir la interpretación y aplicación de la misma quedando las normas de *ius cogens* como un contenido excepcional de la norma cuyo carácter imperativo debe derivarse de manera indudable de la propia disposición y es evidente que este carácter no se desprende de las normas que hemos comentado.

3.2.1 La necesidad de pacto: Las mejoras que supongan transformación del destino de la finca o mejoras extraordinarias.

La libertad absoluta que la LAR/2003 deja al arrendatario para realizar mejoras facultativas tiene una importante excepción cuando las mejoras que se vayan a realizar supongan un cambio del destino de la finca o estas sean de carácter extraordinario, pues en estos casos el artículo 8.2 de la Ley exige que exista un acuerdo expreso entre las partes.

Ya tuvimos ocasión de estudiar el significado concreto que se le debe dar al concepto de modificación o transformación del destino de la finca, que está aludiendo a una modificación sustancial de la actividad a desarrollar en la misma, pudiéndose pasar de una explotación agrícola a una pecuaria o a una forestal o viceversa. El término “*transformación del destino*” utilizado en el referido artículo 8.2, esta haciendo alusión claramente a este concepto de variación de la actividad en la finca arrendada, por lo que en estos casos el arrendatario que pretenda introducir mejoras que conlleven una modificación del aprovechamiento dentro de las tres posibilidades que ofrece la LAR, agrícola, ganadero o forestal, tendrá que llegar necesariamente a un acuerdo con el arrendador. En el caso de que el arrendatario lleve a cabo este cambio de destino sin llegar a un acuerdo con el arrendador el artículo 25.c le otorga a este la posibilidad de resolver el contrato.

El otro supuesto mencionado en el artículo que exige un acuerdo expreso entre las partes, es la realización de mejoras extraordinarias. El concepto de mejora extraordinaria no aparece en textos legales anteriores por lo que es un concepto nuevo sobre el que la doctrina apenas se ha pronunciado. Cuando lo ha hecho las define como mejoras superiores a las ordinarias tanto en importancia de la obra como en cuantía de su coste⁴⁹⁰. Pienso que el carácter extraordinario de estas mejoras debe venir determinado, en efecto, por esos dos factores -lo cuantitativo y lo cualitativo- y así lo expresábamos cuando estudiamos la categoría de mejoras ordinarias y extraordinarias en la clasificación que hicimos en el Capítulo I de este trabajo. Respecto al factor cuantitativo, decíamos que el importe invertido en la realización de la mejora extraordinaria debe ser superior al importe invertido en la realización de la mejora ordinaria y que para llegar al concepto de mejora ordinaria hay que poner en relación el importe invertido en la mejora con el resto de indicadores económicos de la relación jurídica en la que la mejora se inserta. Unos de estos indicadores puede ser por ejemplo la renta que percibe el arrendador, evidentemente no será igual el carácter extraordinario de

⁴⁹⁰ KARRERA EGUALDE M.M., *Ley de Arrendamientos Rústicos, comentarios doctrinales y formularios prácticos...*, cit., pg. 250.

una mejora realizada en un arrendamiento con una renta de 20.000 euros que en uno con una renta de 200.000 euros. También habrá que tener en cuenta el plazo del arrendamiento: a menor plazo, menor debe ser el límite cuantitativo para considerar extraordinaria la mejora. Y por último es importante considerar también el tiempo que tardará el arrendador en recuperar el importe de la indemnización dada la mayor rentabilidad que la finca ha adquirido con la mejora. En el caso de que la mejora no produzca un aumento de la rentabilidad, sino solo del valor de la finca, también ha de ser tenida en cuenta esa circunstancia.

En lo que se refiere al factor cualitativo decíamos que el criterio válido para llegar al concepto de mejora extraordinaria debe ser el grado de cambio o alteración que la mejora produce en la configuración física o jurídica de la finca y para ello utilizamos los conceptos de modificación o transformación accidental y sustancial que ya habíamos estudiado. Decíamos que modificación o transformación accidental es aquella que no altera la forma esencial o sustancial de la cosa de manera que aunque se produzca un cambio en su configuración física o jurídica no se produce modificación alguna de su identidad; poníamos como ejemplo la nivelación de una parcela, el cercado de una finca o su declaración como explotación prioritaria por parte de la Administración. Por su parte la transformación sustancial es la que incide y modifica la identidad y características esenciales de la cosa; en este caso citábamos como ejemplo el convertir una nave agrícola en vivienda, la construcción de un pantano para poner en riego una finca que era de secano o la extinción de una servidumbre que gravaba la finca. En consecuencia llamábamos mejoras ordinarias a las que producen una modificación o transformación accidental de la finca mientras que aquellas que causen una modificación sustancial de la misma tendrán la consideración de mejoras extraordinarias.

De esta forma, para la realización de las primeras tendría el arrendatario libertad absoluta para su realización mientras que para las segundas se haría preceptivo y necesario el acuerdo expreso con

el arrendador. Esto último es aplicable igualmente a los casos en que la mejora provoque una transformación del destino de la finca.

Para finalizar este apartado tenemos que decir que no estimamos oportuna la indefinición con que aparece el concepto de mejora extraordinaria en la LAR/2003, máxime cuando de la calificación de una mejora como tal o como ordinaria, se van a derivar unas consecuencias muy diferentes para los intereses de cada una de las partes de la relación arrendaticia en lo que se refiere a la facultad del arrendatario para mejorar y su derecho a la indemnización. Si la mejora es considerada extraordinaria, el arrendador tendrá siempre el control para que esta se pueda llevar a cabo o no, pues es necesario el acuerdo de las partes para su realización; la facultad del arrendatario de realizar la mejora y de obtener una indemnización estará siempre limitada a la voluntad del arrendador. Si por el contrario la mejora se califica de ordinaria, el arrendador pierde totalmente el control sobre la misma y, según estudiaremos más adelante, es el arrendatario quien podrá libremente decidir si va a realizar la mejora, en qué va a consistir la misma y tendrá derecho después a recibir el reembolso o indemnización por el importe de los gastos realizados o por el incremento de valor producido en la finca. Solamente le basta al arrendatario con no llegar a un acuerdo con el arrendador e iniciar su actividad mejoraticia en los términos expresados. En esta tesitura el arrendador tenderá a entender siempre que la mejora es extraordinaria y el arrendatario se inclinara por calificarla de ordinaria, por lo que el conflicto está servido.

Entiendo por ello que se debía haber definido en la ley algo más el significado de este tipo de mejoras para evitar litigios innecesarios. En este sentido se podía haber concretado su dimensión cualitativa expresando que mejora extraordinaria es aquella en la que se produce una modificación sustancial o esencial de la cosa mejorada y en lo que respecta a la dimensión cualitativa se podía haber establecido la consideración de mejora ordinaria en una

cuantía máxima en proporción, por ejemplo, con la renta del contrato.

3.2.2 Los arrendamientos *ad meliorandum*.

Dentro de los pactos típicos sobre mejoras a los que pueden llegar las partes, podemos encontrar la sustitución de la renta, en todo o en parte, por la obligación del arrendatario de introducir determinadas mejoras en la finca; lo que se denomina arrendamientos *ad meliorandum*. Esta figura ya se contempló en la LAR/1980 recibiendo críticas dispares. Un sector de la doctrina consideraba una contradicción el hecho de que se admitiera una modalidad de pago consistente en un *facere* cuando el artículo 1453 Cc. establecía como elemento esencial del contrato un precio cierto y el artículo 31 de la LAR/1980 por su parte determinaba que la renta se fijara en dinero⁴⁹¹, prestaciones que se identifican más como un *dare*. Por otra parte había quienes alababan esta figura diciendo que favorece al arrendatario que solo pueda pagar con los frutos de su trabajo y se favorece igualmente a la finca nunca cultivada que mejorará la cantidad y calidad de sus productos y verá incrementado su valor; también se argumentaba que con este tipo de contratos se consigue una mayor eficiencia económica de las explotaciones agrarias: el arrendador financia la modernización o transformación simplemente cediendo su explotación y terminado el arriendo, patrimonializa la utilidad derivada de la mejora y el arrendatario por su parte paga realizando la mejora lo cual puede reportarle un menor esfuerzo económico que pagar de otra forma⁴⁹². No veía

⁴⁹¹ Estando vigente la LAR/1980 optaban por esa interpretación GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 204 y MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 195 y en la actualidad ALBIEZ DOHRMANN K.J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales...* cit. pg. 861, LETE DEL RIO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los Arrendamientos Rústicos según la Ley...* cit. pg. 167.

⁴⁹² JIMÉNEZ HORWITZ M., “Comentario a la Disposición Adicional Primera de la LAR”... cit., pg. 1049. ATIENZA NAVARRO M.L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Tecnos. Madrid, 2006. pg. 685.

problemas para ello esta línea doctrinal puesto que el artículo 31 LAR/1980, si bien establecía preferentemente la renta en dinero, admitía que esta pudiera ser en especie, ya que tanto valor pecuniario tiene la renta en metálico como el incremento de valor de la finca producido con las mejoras⁴⁹³. Por su parte la jurisprudencia del Tribunal Supremo vino a avalar esta teoría admitiendo las mejoras como contraprestación del arrendamiento⁴⁹⁴ considerando que la ley permite que el precio consista en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento o en todo o en parte⁴⁹⁵ y calificándolo como contrato atípico (mas bien mixto) por contener elementos de dos clases de contratos típicos como son el de arrendamiento y el de obra. La LAR/2003 vino a respaldar esta última postura doctrinal y jurisprudencial y en su Disposición Adicional primera establece claramente que las partes puedan acordar que la mejora sea renta.

Sí es necesario que, en orden a contribuir a la certeza de la prestación del arrendatario y que esta no quede en la más absoluta indefinición, las partes determinen claramente en que van a consistir las obras o mejoras a realizar, su naturaleza, dimensiones, materiales, así como sus plazos de forma que no quede en manos exclusivamente del arrendatario la determinación de un elemento esencial del contrato⁴⁹⁶.

⁴⁹³ AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 23.

⁴⁹⁴ STS 14-2-1998: “un arrendamiento «ad edificandum» o «ad meliorandum», esto es, aquel en que el arrendatario asume, como obligación principal, la de mejorar la finca, y en que el precio se sustituye total o parcialmente por esta obligación; se analiza seguidamente según la jurisprudencia este tipo de arrendamientos y se afirma, que es preciso analizar el contrato suscrito entre los señores F. y R., de fecha 4 de febrero de 1983, y que figura unido al folio 70 de los autos, haciéndose constar, que se trata de un contrato atípico”.

⁴⁹⁵ STS de 11-06-1987: “... en la norma citada en último término se autoriza a que el precio consista en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, o en todo o en parte - que es el caso de autos-, en la mejora o transformación del fundo arrendado”.

⁴⁹⁶ LETE DEL RIO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los Arrendamientos Rústicos según la Ley de 26 de noviembre de 2003...* cit., pg. 132.

En este tipo de contratos se excluye el derecho del arrendatario a recibir el reembolso en compensación de los gastos producidos por la realización de las mejoras puesto que la realización de estas forma parte del objeto mismo del contrato como contraprestación del arrendatario a cambio de la cesión de la finca rústica⁴⁹⁷. En el caso de que la renta sea una parte en metálico y otra en especie sí existiría el derecho de reembolso proporcional a la parte de renta que se paga en metálico.

Un problema tradicional que se planteaba alrededor de esta figura era la aplicación de la prórroga forzosa que se veía como una ventaja para el arrendatario puesto que tras la prórroga este continuaba en el disfrute de la finca sin pagar un precio suficiente pues las mejoras ya estaban hechas. La doctrina y la jurisprudencia negaban en estas situaciones la posibilidad de prórroga por el problema expresado de desequilibrio de las prestaciones de las partes. Con la LAR/2003 el problema no es la prórroga forzosa puesto que ha desaparecido pero sí se puede plantear una situación similar en el caso de que el arrendador no notifique su intención de recuperar la finca con lo que se entiende prorrogado el plazo por un periodo de cinco años más. ¿Qué ocurre con la renta de ese nuevo periodo?; al respecto algún autor ha propuesto que si las partes no han previsto nada sobre la renta de ese nuevo periodo se puede aplicar una renta objetiva a precio de mercado⁴⁹⁸.

Llegado el fin del arrendamiento sin que el arrendatario haya cumplido su obligación de mejorar o la haya cumplido sólo parcialmente deberá abonar lo que reste en metálico⁴⁹⁹

⁴⁹⁷ LETE DEL RIO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los Arrendamientos Rústicos según la Ley...* cit. pg. 133.

⁴⁹⁸ JIMÉNEZ HORWITZ M., “Comentario a la Disposición Adicional Primera de la LAR”... cit., pg. 1057. ATIENZA NAVARRO M.L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 684.

⁴⁹⁹ RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 246,

3.3 El derecho a mejorar del arrendatario en ausencia de pacto.

En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo sobre la actividad mejoraticia, se plantea la cuestión de si el arrendatario puede ejercer por propia iniciativa dicha actividad; es decir, se cuestiona la existencia de un derecho a mejorar para el arrendatario.

Aunque con dudas en el periodo clásico del Derecho romano⁵⁰⁰, es pacífico en la doctrina afirmar que ya en la época justiniana existía un verdadero derecho a mejorar para el *conductor*⁵⁰¹ y en Las Partidas se sigue conservando este derecho del arrendatario al que se le permite mejorar unilateralmente la finca arrendada⁵⁰².

⁵⁰⁰ Se plantea la doctrina si el arrendatario podía efectuar unilateralmente las mejoras que estimara oportunas manteniéndose en su obligación de no dañar la cosa arrendada, aún asumiendo que va a perder lo que gastó en mejorar la cosa arrendada. Al respecto hay autores que niegan totalmente esta posibilidad como por ejemplo RICCOBONO S., *Scritti di diritto ...* cit. pg. 149 citado por VATTIER FUENZALIDA C., *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho comparado*, Publicaciones del Departamento de Derecho civil, 2ª Cátedra, Salamanca, 1978, pg. 13: “Resulta de aquí que, salvo pacto en contrario, el contenido típico de la *locatio-conductio* no otorgaba al arrendatario, en el Derecho clásico, la facultad de mejorar”. Sin embargo otros autores admiten que el arrendatario sí tenía derecho a mejorar la cosa sin cambiar su destino económico puesto que siendo el contenido de su derecho el de usar la cosa y obtener sus frutos, se le debía permitir hacer gastos para obtener un mayor rendimiento. En este sentido GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGO M.T., *Las impensas...* cit. pg. 99.

⁵⁰¹ VATTIER FUENZALIDA C., *Las mejoras en el arrendamiento rústico...* cit. pg. 14: “El clasicismo justiniano legitima, por consiguiente, al arrendatario el ejercicio autónomo y unilateral de la actividad mejoraticia en el objeto arrendado”. Principalmente los autores basan sus afirmaciones en dos textos del Digesto que se atribuyen a interpolaciones justinianas :

D. 19.2.55.1 (Paul.1.II senten.)

“*Si en el fundo arrendado el arrendatario hubiese añadido, construido o instalado algo necesario o útil sin haberse convenido, puede ejercitar contra el dueño del fundo la acción de conducción para recobrar aquello que gastó*”.

D. 19.2.61 (Scaev. 7 dig.)

“*No habiéndose determinado en una cláusula del contrato de arrendamiento que el colono plantase una viña, lo hizo en aquel fundo y acababa de arrendarse la finca, debido a los frutos de la viña, en diez áureos anuales más. Se preguntó si, en el caso de que el propietario reclamase al colono que expulsó del fundo, las rentas que le debía, podría acaso el colono compensar mediante la excepción de dolo los gastos útiles por la plantación de la viña. Respondió que o ha de conseguir los gastos o no ha de pagar nada más*”

⁵⁰² VATTIER FUENZALIDA C., *Las mejoras en el arrendamiento rústico...* cit. pg. 15: “Las Partidas sin embargo potencian la facultad de mejorar del “arrendador” (refiriéndose al arrendatario), incluso más que el Derecho justiniano al apoyarse en el mismo principio que

En el Código Civil se sigue manteniendo este derecho al establecerse, según el juego de los artículos 1573 y 487, que el arrendatario podrá hacer en los bienes arrendados *“las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente con tal que no altere su forma o sustancia”*; el arrendador puede libremente llevar a cabo mejoras en la finca con una única limitación, respetar la forma y sustancia de la cosa arrendada.

En la primera norma especial de arrendamientos, el RDL/1929, se empiezan a introducir limitaciones a la iniciativa del arrendatario para mejorar; en este sentido, para determinadas mejoras en concreto para las *“obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa y, en general cualquier reforma que suponga una transformación esencial de la finca”* se debía contar necesariamente con *“el consentimiento expreso del arrendador”*.

Por su parte la LAR/1935 limitó aún más las posibilidades del arrendatario y podemos afirmar que anuló prácticamente el derecho del arrendatario a mejorar pues eran tantas las limitaciones que dejaban prácticamente sin contenido este derecho. En efecto, en este texto legal el arrendatario puede tener la iniciativa de mejorar, pero dichas mejoras *“nunca se llevarán a cabo sin la autorización previa de ambas partes, o, en su caso, sin que hubiere recaído la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente”* y además si posteriormente pretende percibir algún tipo de indemnización del arrendador las mejoras deben haberse efectuado *“con conocimiento e intervención del propietario para fiscalizar los gastos”*. Como se puede comprobar son muchos los obstáculos y limitaciones que prácticamente hacen que no exista un verdadero derecho a mejorar para el arrendatario en la LAR/1935.

este y según el cual *“quia sicut solvit deterioratem, justum est, quod habeat de melioratione remunerationem”*.

La LAR/1980 vino a transformar el conservador sistema implantado por la LAR/1935. Con la nueva ley el arrendatario podía realizar libremente mejoras, siempre que no menoscabaran el valor de la finca. Para llevarlas a cabo no tenía que contar necesariamente con el consentimiento del arrendador sino comunicarle por escrito un plan circunstanciado de las mejoras proyectadas, que se entendían consentidas si el arrendador no daba respuesta en el plazo de un mes; en el caso de que este mostrara su oposición, el arrendatario podía emprender las mejoras con un informe favorable del IRYDA. Se le otorgaban por lo tanto plenos poderes decisorios a este órgano administrativo⁵⁰³. Esta amplia facultad del arrendatario para mejorar se protegía con el carácter de *ius cogens* de las normas sobre mejoras, prohibiendo a las partes disponer libremente del contenido de esos artículos según establecía su artículo 63 cuando determinaba que las partes no podían modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras.

Finalmente en la LAR/2003 la remisión que se hace al régimen del poseedor de buena fe, nos lleva a tener que plantearnos si este tiene efectivamente la facultad de mejorar. A diferencia de lo dispuesto para el arrendamiento en los artículos 1573 y 487 Cc., en los que se determina expresamente la facultad de mejorar para el arrendatario, nada dice el Código civil respecto al poseedor; directamente se le atribuyen unas consecuencias a los gastos que este haga en la mejora de la cosa poseída, pero en ningún momento se dice expresamente que el poseedor pueda mejorar la cosa por su propia iniciativa. La doctrina establece que de la concepción de la posesión como tenencia y disfrute, así como del derecho a retirar determinadas mejoras (*ius tollendi*) y del deber de satisfacer el importe o aumento de valor, se infiere que la utilización de las cosas por el poseedor comprende la extensión de la posesión a las mejoras

⁵⁰³GARRIDO EGIDO L., “Actuaciones administrativas de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos. Competencias del IRYDA”. *Revista de Estudios Agrosociales*. Nº117, 1981, pg.70: “La actuación del IRYDA, distinta según sea el arrendador o el arrendatario el que realice la obra, tiene como finalidad la de evitar que pueda resultar perjudicado uno de ellos cuando el otro haga uso de las facultades que la Ley concede en esta materia. La intervención se refiere a aspectos de carácter técnico tales como los relativos a la necesidad o utilidad de las obras...”.

y el reconocimiento de la facultad de mejorar⁵⁰⁴. Pienso que estos argumentos adquieren mayor sentido y fundamentación cuando la posesión se concreta en un bien fructífero, como es el caso que se produce en los arrendamientos rústicos, puesto que su naturaleza y finalidad hacen que la actividad de mejorar sea consustancial a la posesión del bien. Así pues podemos concluir que en la LAR/2003 se sigue manteniendo vigente el derecho del arrendatario a llevar a cabo las mejoras que determine.

3.4 El régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

La particularidad de la LAR/2003 respecto a las mejoras facultativas del arrendatario es doble. En primer lugar por la remisión que se hace al Código civil, que nunca se había hecho en el capítulo de mejoras de una norma especial de arrendamientos, y por otra porque la remisión que se hace no es a las normas del Código que regulan el arrendamiento rústico sino a las normas que regulan régimen establecido en la liquidación de la posesión para el poseedor de buena fe. Se ha seguido en este ámbito una opinión doctrinal que aconsejaba *“Suprimir todo el capítulo VI sobre mejoras, cuya disciplina debe confiarse a la voluntad de las partes y, en última instancia, a las reglas sobre la posesión”*⁵⁰⁵. Esta es una de las grandes modificaciones que trajo dicha ley y también una de las más comentadas y criticadas. La primera impresión que produce es de rechazo ante los posibles desajustes que puede producir una regulación pensada para un supuesto de hecho muy general y abierto como es la posesión de buena fe en un supuesto de hecho tan específico y concreto como es el arrendamiento rústico. De hecho, un gran número de los problemas que hemos detectado en este estudio sobre las mejoras proviene precisamente del desajuste que se produce al aplicar un régimen

⁵⁰⁴ HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit pg. 394.

⁵⁰⁵ LUNA SERRANO A., “A propósito de la legislación de arrendamientos rústicos...” cit. pg. 207.

pensado para un poseedor de buena fe que actúa en concepto de dueño, a un arrendatario sobre el que se puede objetar, según estudiaremos más adelante, que no es poseedor en concepto de dueño, y que cuando mejora no lo hace como el poseedor de buena fe del Código civil, toda vez que sabe que mejora en cosa ajena y sin embargo se le aplica un régimen en el que no se contiene ninguna cautela ni restricción para realizar cualquier tipo de mejoras y que le permite exigir posteriormente su abono.

La segunda apreciación que surge es que se debía haber llevado a cabo la regulación en la propia norma especial de arrendamientos con un diseño propio⁵⁰⁶ y no utilizar la remisión a una norma de carácter general y a la institución de la posesión de buena fe, pues la consideración del arrendatario como poseedor de buena fe tiene muchos matices y no siempre va a estar en consonancia con las normas previstas en la liquidación del estado posesorio del Código civil. De hecho en su tramitación parlamentaria, el artículo 21 fue objeto de varias enmiendas que intentaron, sin éxito, evitar que se consumara la remisión a la disciplina del Código y que establecieran un régimen propio y especial de los derechos y obligaciones de los arrendatarios que realizaran este tipo de mejoras⁵⁰⁷.

⁵⁰⁶ LETE DEL RIO J. M. y ESPÍN ALBA I., *Los arrendamientos rústicos...* cit. pg. 129.

⁵⁰⁷ En este sentido se pronunciaban los grupos parlamentarios que propusieron dicha enmienda: Se pretende regular expresamente cuáles son los derechos y obligaciones de los arrendatarios que han realizado este tipo de mejoras, huyendo de la técnica de acudir a otros preceptos del Código civil, relativos a la posesión de buena fe. La remisión a estos artículos del Código es una técnica bastante compleja y, en aras de una mayor seguridad jurídica y de aplicación de la norma, se hace imprescindible evitar remisiones expresas a otras cuestiones reguladas en dicho cuerpo normativo, máxime cuando, tratándose de un arrendamiento, se supone que está «protegido» por una regulación específica, se opta por aplicar la normativa de un derecho real. “BOCG, Congreso de los diputados, Serie A, Proyectos de Ley, nº 164-4, de 11 de septiembre de 2003.

3.4.1 El artículo 8.2 LAR: ¿una excepción a la aplicación del régimen para el poseedor de buena fe del Código civil?

La principal novedad introducida en el ámbito de las mejoras por la LAR/2003 mediante la remisión al régimen para el poseedor de buena fe, fue sin duda la posibilidad que se le otorga al arrendatario de tener libremente la iniciativa de mejorar y luego reclamar a la finalización del contrato que el arrendador le reembolse los gastos que invirtió en la cosa o le indemnice con una cantidad equivalente al incremento de valor que estos produjeron en la misma según establece el artículo 453 Cc. En el artículo 8.2 LAR/2003 sin embargo desaparece la libertad absoluta del arrendador para mejorar pues necesita el acuerdo expreso con el arrendador para llevar a cabo mejoras cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique una transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias⁵⁰⁸ lo que supone una importante excepción a lo previsto en el Código civil que no prevé en ningún momento la necesidad de dicho acuerdo⁵⁰⁹.

Esta circunstancia puede llevar a plantear que en este tipo de mejoras no se aplicaría el régimen del Código civil para la liquidación del estado posesorio puesto que en esta regulación el poseedor vencido no acuerda con el nuevo poseedor la realización

⁵⁰⁸ TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003 ...* cit. pg. 857: “De ello podemos obtener una conclusión, y es el distinto tratamiento de estos dos tipos de mejoras útiles: la actividad mejoratoria que se engloba como modernización de la explotación no se encuentra limitada su realización, pero sí las mejoras de transformación de la finca, por cuanto que su realización sin el acuerdo con el arrendador supondría un incumplimiento de la obligación del arrendatario prevista en el artículo 8.1”.

⁵⁰⁹ Ya tuvimos ocasión de estudiar el concepto de estos dos tipos de mejoras. Con el término *cambio del destino* se está aludiendo a una modificación de la actividad a desarrollar, pudiéndose pasar de una explotación agrícola a una pecuaria o a una forestal o viceversa. En estos casos el arrendatario tendrá que llegar necesariamente a un acuerdo con el arrendador para poder efectuar las mejoras que haya que realizar para llevar a cabo esa transformación del destino. Con el término *mejoras extraordinarias* se está haciendo alusión a mejoras superiores a las ordinarias tanto en importancia cualitativa de la obra que transforma la identidad sustancial de la finca como en la cuantía de su coste.

de las mejoras; siendo así que la ausencia de acuerdo entre las partes es esencial en este régimen. No obstante hemos de concluir que el artículo 8.2 no supone una excepción a la aplicación del régimen previsto en el Código civil; únicamente constituye una excepción en cuanto a la exigencia de acuerdo entre el arrendatario y el arrendador; el resto de implicaciones que conlleva este régimen se seguirá aplicando aun cuando se trate de este tipo de mejoras extraordinarias. Lo cual quiere decir que llegados a un acuerdo sobre este tipo de mejoras, a todo aquello que las partes no hayan previsto se le aplicará el régimen del poseedor de buena fe del Código civil.

3.4.2 ¿Mejoras en la finca, mejoras en la explotación o mejoras en la actividad empresarial?

Cuando el artículo 21 menciona las mejoras cuya regulación va a ser objeto de remisión al régimen del Código civil para el poseedor de buena fe, se refiere a “*las mejoras... realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas*”. Esta alusión directa a la finca, ha llevado a la doctrina a plantearse si las mejoras realizadas en la explotación⁵¹⁰ (a lo que nosotros añadimos las realizadas en la actividad empresarial) quedarían excluidas de este artículo y por tanto no se les aplicaría el régimen del Código civil para el poseedor de buena fe. Lo cierto es que la expresión está ahí y habrá que determinar la intención del legislador al situarla precisamente en el referido artículo 21.

⁵¹⁰ TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003 ...* cit. pg 860: “A pesar de la dualidad de contratos de arrendamientos contemplada en el Ley, artículos 1 y 2, al regular la mejora útil se refiere solo a las fincas arrendadas, pero no a los elementos que configuran a la explotación. ¿Qué régimen seguirán estas mejoras referidas a sus elementos?”; RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 41: “En relación con los elementos de la explotación, el art. 8.3 de la Ley establece la obligación del arrendatario de conservar la unidad orgánica... Sin embargo al tiempo de regular el régimen de gastos y mejoras, la Ley se limita a los referidos a la finca pero no a los demás elementos de la explotación”.

En la legislación anterior, concretamente en la LAR/1980, se planteó también la controversia sobre si la normativa de arrendamientos rústicos se podría aplicar a la mejora de los elementos que componen la explotación o solamente esta era aplicable a la finca, entendida esta exclusivamente como una porción de terreno cultivable. La mayoría de la doctrina⁵¹¹ se inclinaba por entender que la Ley de arrendamientos estaba pensando principalmente en las mejoras de la finca según se desprendía del tenor literal de muchos de sus artículos que contenían expresiones como “*Se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario...*” (art.51); “*Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca arrendada...*” (art. 57.1); “*Cuando se trate de mejoras que supongan una transformación de la finca*” (art. 61). Aunque también había quienes defendían la posibilidad de la existencia de mejoras en la explotación⁵¹².

Ya hemos estudiado como en la LAR/2003, por el contrario, sí tienen cabida, no solo las mejoras hechas en la explotación, entendida esta como una unidad técnico-económica formada por el conjunto ordenado de bienes y derechos utilizado por el empresario para ejercer su actividad, sino que también está prevista la mejora de la propia actividad empresarial.

La controversia radica ahora en determinar si el artículo 21 con la alusión directa a la finca, está cerrando la posibilidad de que el arrendatario pueda llevar a cabo mejoras facultativas en la explotación o en la actividad empresarial, por lo que habrá que determinar qué alcance tiene la referida expresión. Se podría decir que la expresión utilizada se debe a un descuido del legislador más que a la intención cierta de limitar exclusivamente las mejoras facultativas del

⁵¹¹ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 57: “Difícilmente puede admitirse una mejora más allá de los confines del fundo cuando en la definición legal de mejora contenida en el artículo 57.1 LAR se exige la incorporación a la finca”.

⁵¹² VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 73: “...se consagra en el plano legislativo la distinción de las mejoras infraestructurales que son las mejoras fundiarias que deben realizarse sobre la finca, y las mejoras estructurales y supraestructurales que son las que atienden a la explotación o a la organización empresarial montada sobre la misma”.

arrendatario a las que se pueden realizar en la finca. No obstante no parece probable que se haya producido ese descuido cuando en los dos artículos precedentes se ha encargado de delimitar claramente que el arrendador está obligado a realizar mejoras sobre la finca arrendada y que el arrendatario está obligado a realizar las mejoras propias del empresario agrario en el desempeño de su actividad empresarial.

Por lo tanto hemos de concluir que en el artículo 21 el legislador se está refiriendo exclusivamente a las mejoras fundiarias que han de incorporarse a la finca y a ningún ámbito más de la empresa; solo a estas, por tanto, se aplicará el régimen establecido en el Código civil para el poseedor de buena fe. No obstante creo que también debe extenderse dicha posibilidad al conjunto de elementos que el propietario ha unido a la finca formando una unidad pertenencial⁵¹³. Por ejemplo si en la finca el arrendador deja un tractor sin cabina y el arrendatario le instala una cabina con aire acondicionado, dicha mejora se debe entender amparada por el artículo 21.

En este sentido debe considerarse que el reiterado precepto permite al arrendatario realizar mejoras en la explotación toda vez que el citado tractor forma parte de la explotación. Si por el contrario el tractor pertenece al arrendatario, formaría igualmente parte de la explotación, pero la mejora del mismo no tendría cobertura bajo el citado precepto.

En cuanto a las mejoras en la actividad empresarial es evidente que el artículo 21 no las prevé, por las razones ya apuntadas.

Pero ¿por qué hace la LAR/2003 esta limitación? Pensamos que el legislador alude en este artículo a las mejoras hechas en la finca

⁵¹³ Ya hemos aludido a la doctrina que exige que los distintos elementos que forman parte de la unidad pertenencial deben haber sido colocados en el inmueble por el propietario del mismo, no por el arrendatario ni por otra persona que carezca del poder de disposición adherido al dominio. SANTOS BRIZ J., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...*, cit. pg. 29, matizada por CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., *Comentario del Código civil ...* cit. pg. 928. En efecto si es el arrendatario el que lleva a cabo la incorporación del bien, este no se puede entender como parte de la unidad pertenencial que conforman la finca y sus accesorios sino como parte de la explotación.

puesto que las mejoras que se puedan hacer en la explotación o en la actividad empresarial son las que se regulan en el artículo 20.1 y que el arrendador está obligado a hacer en el desarrollo normal de su actividad empresarial. Según hemos concluido en apartados anteriores, la actividad empresarial del arrendatario debe tender a la configuración de una explotación agraria eficaz y eficiente, óptimamente dimensionada, económicamente viable, con buenas prácticas agrarias, dentro del marco de un desarrollo rural sostenido que colabore directamente con los objetivos marcado por la PAC; pero la actividad de modernización o mejora de la explotación en esta línea no es algo que el legislador deje al arbitrio del arrendatario sino que la establece como una obligación para el arrendatario que al fin y al cabo es el titular de la explotación. Estas exigencias de la PAC son obligatorias para todos los agricultores de la Unión y por tanto también para los arrendatarios; por eso la ley solo contempla las mejoras en la actividad como obligatorias para el arrendatario, sin darle derecho por ello al abono de las mismas.

Evidentemente todas estas consideraciones se deben entender en el caso de que las partes no hayan acordado nada al respecto, puesto que el artículo 21 establece en primer lugar la voluntad de las partes como fuente de regulación de este tipo de mejoras facultativas, las cuales podrán regular de común acuerdo los términos de la actividad mejoraticia que estimen oportunos.

3.4.3 Las mejoras en el arrendamiento de explotación.

Partiendo de la base del reconocimiento que se hace en la LAR/2003 de las mejoras en la explotación, se plantea la cuestión del tratamiento que la actividad mejoraticia ha de tener en el arrendamiento de explotación.

La figura del arrendamiento de explotación supone una auténtica novedad respecto a la legislación anterior que, aunque ya la había vislumbrado, no llegaba a una regulación tan completa como la de la presente ley. En efecto la LAR/1980 contemplaba la posibilidad

de que la finca no fuera el único bien cedido en arrendamiento sino que junto a ella se transmitiera el aprovechamiento de otros elementos con el mismo destino agrario y aglutinados en torno al fundo. No obstante, la LAR/2003 da un paso más y crea la figura del arrendamiento de explotación en el que el objeto principal pasa de ser la finca a ser la empresa o explotación, entendiéndose esta como un conjunto de elementos, es decir bienes, derechos y obligaciones que constituyen una unidad orgánica y se encuentran organizados empresarialmente con fines de mercado⁵¹⁴.

Respecto a esta nueva figura se plantea si cabe la actividad mejoraticia dadas sus especiales características. La Ley en su artículo 1.3 establece que a los arrendamientos de explotación se le aplicarán las normas previstas para los arrendamientos de fincas “*que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado*”, por lo que en primer lugar hay que estar al pacto entre las partes. Es decir las partes pueden libremente acordar la posibilidad de que tanto el arrendatario como el arrendador realicen mejoras en el arrendamiento de explotación.

En defecto de pacto, sí habrá que determinar si las normas previstas en la ley para las mejoras son compatibles con la figura del arrendamiento de explotación. La doctrina ha respondido a esta cuestión en sentido afirmativo argumentando que el arrendamiento de explotación está sujeto a las normas de la legislación de arrendamientos rústicos y debe ser la solución prevista en ella la que determine el régimen a aplicar cuando el arrendatario de una explotación lleva a cabo mejoras; además, justifican esta postura por la mejor posición que tiene el arrendatario vía remisión al artículo 453 Cc. que si se le aplicaran las normas que en materia de arrendamientos recoge el artículo 1573 Cc⁵¹⁵; otros argumentan su postura afirmando que en estos casos procede la aplicación analógica de las normas

⁵¹⁴ MAS BADÍA D. *Comentarios a la Ley Arrendamientos rústicos...* cit., pg. 61 a 70.

⁵¹⁵ TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003...* cit. pg. 860.

previstas para la finca si, como dice el artículo 1 de la ley, esas reglas son compatibles con su naturaleza⁵¹⁶.

En mi opinión creo que las normas de las mejoras que aparecen en la LAR son compatibles con la naturaleza de los arrendamientos de explotación y que, por lo tanto, se podrán llevar a cabo mejoras amparadas en la regulación que dicha ley establece para las mejoras. Piénsese que a los efectos de la actividad mejoraticia, todo aquello que puede ser objeto de mejora, la finca y el resto de los elementos de la explotación, aparecen igualmente tanto en el arrendamiento de finca como en el de explotación, por lo que la mejora se podrá producir igualmente en ambos casos. Los que sí cambian son los roles que tradicionalmente correspondían a las nociones de empresa y propiedad. En el arrendamiento de explotación, la propiedad, o sea la finca, pasa a un segundo plano y se convierte en un recurso más junto con todo el entramado de factores que constituyen el concepto de empresa, que en este tipo de contrato se convierte en la verdadera protagonista. En este sentido no vemos por lo tanto obstáculo alguno a que se puedan aplicar las normas de las mejoras tanto a la finca en sí como al resto de los elementos que componen la explotación.

3.5 Mejoras que supongan un cambio de destino no previsto en la LAR/2003.

Veíamos en apartados anteriores que la LAR/2003 exige en su artículo 8.2 un acuerdo expreso de las partes cuando la actuación del arrendatario en la finca pueda suponer una modificación del destino de la misma y que los distintos destinos propios de finca rústica están definidos en el artículo uno de la ley como agrícola, pecuario o forestal. Pero ¿qué ocurriría si el arrendatario se extralimitara e introdujera mejoras que supusieran una transformación del destino de la finca a una actividad no prevista en la propia ley?.

⁵¹⁶ RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 41.

En la LAR/1980 se le otorgaba al arrendador la posibilidad de resolver el contrato en su artículo 75.3 cuando el arrendatario destinara “*la finca en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo 1 de esta Ley*”. Estos aprovechamientos eran los que hemos citado anteriormente, es decir el agrícola, el pecuario y el forestal.

En la LAR/2003 se prevé también esta solución pero se utiliza una expresión que puede llevar a confusión y necesita ser interpretada detenidamente. En efecto, el artículo 25 le otorga al arrendador la misma facultad resolutoria pero por “*destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente*”. Como vemos no se habla de los aprovechamientos previstos en la ley sino de los pactados entre las partes. Esta diferencia a efectos prácticos no es tal, puesto que en el caso de que las partes hayan pactado un destino distinto de los tres previstos en la ley, no se les aplicará la ley especial de arrendamientos, al no considerarse arrendamiento rústico aquellos en los que el aprovechamiento de la finca no sea agrícola, ganadero o forestal (artículo 1 y 6.d.5 de la LAR/2003). Así pues, en el caso de que el arrendatario realice mejoras que supongan un cambio de destino de la finca a un aprovechamiento distinto de la actividad agrícola, ganadera o forestal, se le otorga al arrendador la posibilidad de resolver el contrato al darse la causa prevista en el artículo 25.c) de destinar la finca “*en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente*”. En este caso entrarían en conflicto el perjuicio causado al arrendador por el incumplimiento de la obligación del arrendatario de entregar la finca en el mismo estado en que la recibió (art. 8.1 LAR/2003), con las normas del enriquecimiento injusto en el caso de que el arrendador recibiera la finca con un valor en venta superior al que tenía cuando la entregó en arrendamiento. Lo que sí es evidente es que la mejora no es agraria y por lo tanto no se le debe aplicar lo dispuesto para las mejoras en la ley de arrendamiento

En el caso de que haya un pacto expreso entre las partes para realizar este tipo de mejoras, también hay que concluir que no se aplicaría la LAR dado el carácter no agrario de las mejoras.

4.- Los efectos de las mejoras facultativas realizadas por el arrendatario.

4.1. El reembolso al arrendatario.

La remisión que el artículo 21 LAR/2003 hace al régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe introduce una modificación sustancial y totalmente novedosa en el ámbito de las mejoras en los arrendamientos rústicos en nuestro ordenamiento.

Sustancial porque afecta a las características principales de la institución mejoraticia separándose en gran medida del régimen anterior, y novedosa porque esta solución no se había producido nunca en nuestro ordenamiento moderno y hay que retrotraerse a Las Partidas para encontrar un régimen parecido⁵¹⁷. En efecto, en el

⁵¹⁷ VATTIER FUENZALIDA C., *Las mejoras en el arrendamiento rústico...* cit., pg. 15: “Las Partidas, sin embargo, potencian la facultad de mejorar del «arrendador» (refiriéndose al arrendatario), incluso más que el Derecho justiniano... Entiende G. López de acuerdo con ello «que el señor tenuto es de dar (al arrendatario) las misiones que hizo en aquellas cosas que mejoró»; mejora que, a pesar de su protección no tiene otro efecto que el de hacer que la cosa «vala más de renta a la sazón que la dexan, que quando la tomaron» cualquiera que haya sido el carácter necesario, útil o voluptuario de la obra realizada”. Para este autor se incrementan las facultades del sujeto mejorante con respecto a la disciplina justiniana en el sentido de que se establece la posibilidad de compensar los gastos realizados con las rentas devengadas mediante la deducción automática: “o de se las descontar del arrendamiento,”. Por último, en lo que respecta al *ius tollendi* también se produce un incremento del poder del arrendatario mejorante pues ahora este puede ejercitarlo de forma totalmente potestativa y ya no se limita a los gastos voluptuarios sino que también se autoriza esta posibilidad para los útiles y necesarios. El texto se contiene en la Ley XXIV del Título VIII y dice así: “Mejoran a las veces los arrendadores los heredamientos e las otras cosas que tienen arrendadas, haciendo ahí labores en cosas de nuevo, e plantando y árboles o viñas, porque la cosa valga más de renta a la sazón que la dejan que quando la tomaron. E por esto es derecho que así como quando hacen daño en la cosa arrendada que sean tenidos de la mejorar, bien así le debe ser conocido e galardonado el mejoramiento que ahí hicieron. E por esto decimos que el señor tenuto es de dar las misiones que hizo en aquellas cosas que mejoró, o de se las descontar del arrendamiento, salvo si en el pleito del arrendamiento fuese puesto que hiciese de lo suyo tales labores e mejorías como estas que de sus dijimos. Pues entonces sería tenido de guardar el pleito según que fue puesto”.

ámbito de los arrendamientos rústicos, las soluciones dadas desde la codificación tanto a la libertad del arrendatario de efectuar mejoras como a su derecho al reembolso posterior de las mismas, siempre habían estado sujetas a numerosas condiciones y cautelas con la finalidad de equilibrar la tensión que se produce entre los intereses del arrendador y del arrendatario.

En esta línea el Código daba libertad al arrendatario para realizar en la finca las mejoras que *tuviere por conveniente con tal que no altere su forma o sustancia*’ (arts.487 y 1573 Cc.) pero sin que ello llevara aparejado pudiera obtener cualquier tipo de indemnización.

En el R.D.L./1929 aunque se empezaron a introducir limitaciones a la iniciativa del arrendatario para mejorar, pues se exigía que este contara con el consentimiento del arrendador para llevar a cabo determinadas mejoras⁵¹⁸, se le reconoció el derecho al reembolso aunque limitado al *“10 por 100 de la suma de las rentas pagadas durante el plazo del contrato y el tiempo de su prórroga forzosa”*.

Por su parte la LAR/1935 limitó especialmente la libertad de mejorar del arrendatario: las mejoras no se podían llevar a cabo *“sin la autorización previa de ambas partes, o, en su caso, sin que hubiere recaído la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente”*. Respecto al reembolso también se establecieron límites. En primer lugar para tener derecho al mismo, las mejoras se tenían que hacer con *“conocimiento e intervención del propietario para fiscalizar los gastos”*; y en segundo lugar, la cantidad a recibir no podía exceder de *“la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo”*.

La LAR/1980 modificó profundamente el conservador sistema implantado por la LAR/1935. Ahora se le daba al arrendador libertad absoluta para realizar mejoras siempre que no menoscabaran el valor

⁵¹⁸ Concretamente las que consistan en *“obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa y, en general cualquier reforma que suponga una transformación esencial de la finca”*.

de la finca; no tenía que contar necesariamente con el consentimiento del arrendador sino comunicarle por escrito un plan circunstanciado de las mejoras proyectadas; pero en contrapartida necesitaba la autorización expresa del IRYDA. Se le otorgaban por lo tanto plenos poderes decisorios a este órgano administrativo en el ámbito de las mejoras. Además esta regulación no era susceptible de modificación por el acuerdo de las partes según establecía su artículo 63 cuando determinaba que las partes no podían modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras.

En lo que respecta a la indemnización, la LAR/1980 estableció un amplio abanico de posibilidades entre las que el arrendatario podía elegir. En primer lugar, al objeto de liberar al arrendador de la obligación de pagarle la indemnización, se daba al arrendatario la posibilidad de retirar la mejora en el caso de que ello fuera posible y siempre que la finca no sufriera deterioro alguno. En segundo lugar el arrendatario podía exigir al arrendador que le abonara, a elección de este, el mayor valor adquirido por la cosa a causa de las mejoras o el coste actualizado de las mejoras, y, en el caso de que el arrendador no atendiera al pago, se permitía compensar la cantidad que el arrendador adeudaba al arrendatario como indemnización, con las rentas pendientes de pagar por el tiempo que restare del arrendamiento.

Con la LAR/2003, según hemos anticipado, se introdujo un régimen totalmente nuevo y diferente de los que hasta ahora se habían regulado: el régimen previsto para la liquidación del estado posesorio en el Código civil y en concreto el régimen establecido para el poseedor de buena fe. Estas normas nunca se habían aplicado a los arrendamientos rústicos puesto que antes de que existiera la regulación especial de arrendamientos los preceptos aplicables para las mejoras eran el 1573 y el 487 Cc⁵¹⁹, los cuales posteriormente, con el RDL/1929, se dejaron de aplicar al menos a los arrendamientos que

⁵¹⁹ HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit. pg. 394: “Como en el usufructo y en el arrendamiento,... figura una regulación de las mejoras, ésta es la que habrá que aplicarse cuando la posesión actúe como contenido de tales derechos, Únicamente a la posesión autónomamente considerada se aplicarán las normas posesorias”.

las distintas normas especiales fueron declarando bajo su ámbito de aplicación.

Calificábamos en este punto la reforma de la LAR/2003 como sustancial puesto que incide directamente en un ámbito esencial en el instituto de las mejoras cual es el reembolso al arrendatario por las mejoras introducidas en la cosa, y novedoso por cuanto no se acerca a ninguna de las soluciones dadas hasta ahora por los distintos legisladores que en nuestro Derecho moderno han regulado la indemnización al arrendatario que hace mejoras. Hemos apuntado que desde la Codificación, siempre se habían establecido una serie de límites y cautelas que equilibraran los intereses de las partes; pues bien, hay que decir que la principal característica de este nuevo régimen es que no establece límite ni condición alguna para que el arrendatario pueda reclamar su derecho a ser compensado por el arrendador por las mejoras realizadas libremente en la cosa. Partiendo del hecho de que la actividad mejoraticia es consustancial a la posesión, el Código se limita a afirmar que al poseedor de buena fe hay que abonarle los gastos que haya realizado en la mejora de la cosa poseída y que esos gastos los tiene que pagar quien le venza en la posesión, y además se le otorga un excepcional derecho de retención sobre la cosa para el caso de que no le sean abonados los citados gastos. Este régimen, pensado para el poseedor de buena fe, es el que la LAR/2003 aplica a una situación muy distinta como es un arrendamiento. Aplicado al arrendamiento este régimen deviene tan desequilibrante y perjudicial para los intereses del arrendador que en un primer momento nos puede llevar a dudar si realmente el legislador ha querido que dicho régimen se aplique a las mejoras realizadas por el arrendatario o si cabe alguna interpretación que nos lleve a una conclusión contraria, como así ha hecho alguna doctrina⁵²⁰ interpretando que el reembolso al arrendatario se regula por lo dispuesto en el artículo 20.4 donde se establece que el arrendatario tendrá derecho al reembolso de los

⁵²⁰ En este sentido ESPEJO LERDO DE TEJADA M., “Notas sobre la reforma de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 por la Ley de 30 de noviembre de 2005, separata de la *Revista Jurídica del Notariado* n° 59 (julio-septiembre de 2006), pg. 256 a 260.

gastos realizados siempre que las mejoras se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.

No obstante de un detenido estudio del juego y estructura de los tres artículos dedicados a las mejoras en la LAR/2003 no podemos sino estar de acuerdo con la doctrina mayoritaria⁵²¹ y concluir que dicho artículo 20.4 es sólo aplicable a las mejoras obligatorias para el arrendatario, mientras que en las mejoras facultativas, de no mediar acuerdo con el arrendador, el arrendatario podrá optar libremente por realizar las mejoras que estime oportunas y podrá reclamar posteriormente su compensación al arrendador, el cual solo podrá limitarse a elegir entre el pago de los gastos producidos en la realización de la mejora o pagar el aumento de valor experimentado por la cosa. El único límite que se le pone a esta facultad del arrendatario es en el artículo 8.2 según el cual en el caso de que las mejoras consistan en una transformación del destino de la finca o sean

⁵²¹ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 236: “Si concluido por cualquier causa el arrendamiento, y en defecto de pacto – nada se hubiese acordado por las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento-, el arrendatario devolverá la finca arrendada al arrendador; y este le compensará al arrendatario por las mejoras «útiles» que realizó en la finca, en base al régimen establecido por el artículo 453.2 CC para el poseedor de buena fe: Los gastos útiles se abonarán al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención que para los gastos necesarios se prevé en el párrafo primero de este mismo artículo...”; COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos.* ... cit. pg. 605: “Como se acaba de poner de manifiesto, el régimen jurídico del Código civil sobre realización de mejoras útiles y suntuarias no es favorable ni al usufructuario ni, en consecuencia, al arrendatario y, quizá, ello ha determinado que en la LAR/2003 se opte por el régimen jurídico del poseedor de buena fe para el caso de que el arrendatario realice las referidas mejoras y nada se haya pactado entre las partes contractuales. Según el inciso segundo del artículo 453 CC los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención pudiendo optar el que hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos ha adquirido la cosa”. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 370: “Así pues, existente la mejora útil y presuntamente realizada por el arrendatario a su costa pero dentro de las facultades que la ley le atribuye, que solo excluyen las mejoras extraordinarias del artículo 8 LAR, a falta de pacto el arrendador deberá indemnizar al arrendatario, pudiendo optar por abonarle el importe de los gastos satisfechos, es decir el importe de la inversión o el aumento de valor que haya experimentado la cosa. Además el artículo 453.2 del Código civil atribuye al poseedor de buena fe un derecho de retención sobre la finca arrendada”. En la misma línea LETE DEL RÍO J.M., *Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de Noviembre de 2003...* cit. pg.130.

mejoras extraordinarias se necesita un acuerdo expreso entre las partes.

No podemos estar de acuerdo con la opinión de algún autor que afirma que con la LAR/1980 las posibilidades de actuación del arrendatario en materia de mejoras eran más amplias que con la actual regulación. Argumenta esta doctrina que el artículo 60 LAR/1980 establecía que el arrendatario podía realizar las mejoras útiles y sociales que estimara oportunas mientras que la LAR/2003 exige en su artículo 21 que en primer lugar hay que estar a lo que las partes hayan acordado en el contrato, por lo que se ha puesto límite a la actividad empresarial del arrendatario y se ha reducido su capacidad de tomar iniciativas en las mejoras⁵²². Decimos que no podemos estar de acuerdo con esta postura puesto que ahora el arrendatario tiene más que nunca libertad absoluta para llevar a cabo las mejoras que estime oportunas y exigir el reembolso de los gastos invertidos, siempre que no se trate de mejoras que supongan un cambio del destino de la finca o mejoras que se puedan calificar de extraordinarias. Pensemos en un arrendatario que tiene previsto realizar un plan de mejoras ambicioso; por ejemplo en una finca de naranjos que cuenta con riego por goteo, decide instalar una segunda línea de goteros que duplique el riego por árbol, un motor y una bomba nuevos que suministren más caudal y un sistema informático de riego por parcelas. Estas mejoras no suponen un cambio de destino de la finca puesto que la finca se sigue dedicando a la misma actividad, y el arrendatario no las considera extraordinarias; pues bien, si el arrendador no está de acuerdo con la realización de estas mejoras no llegará, evidentemente, a un acuerdo con el arrendatario sobre las mismas y desde ese momento este tendrá las manos libres para llevar a cabo las citadas mejoras con la garantía de que si el arrendador no le abona el importe de las mismas a la finalización del arrendamiento, podrá retener la finca hasta que se le abone hasta el último euro invertido en el plan de mejora. Lo único que le queda al arrendador es defender judicialmente que las mejoras han sido extraordinarias y que por lo tanto habría sido necesario el

⁵²² COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales...* cit. pg.563.

acuerdo expreso entre las partes. No obstante ya vimos que el concepto de mejora extraordinaria no queda definido en la ley y tampoco existe jurisprudencia relativa a dicho asunto por lo que la solución judicial va ser totalmente imprevisible. No vemos que este sistema sea más restrictivo que el establecido en la LAR/1980 para la iniciativa del arrendatario pues en este la decisión última sobre la realización o no de la mejora la tenía el IRYDA⁵²³, y en la LAR/2003 la libertad, al menos en la mejoras que no cambien el destino de la finca y en las ordinarias es absoluta para el arrendatario⁵²⁴.

En conclusión diremos por lo tanto que parece claro y diáfano que el régimen previsto en el Código civil para la liquidación del estado posesorio se aplica con todas sus consecuencias a las mejoras facultativas para el arrendatario. Por una parte no existe limitación alguna para que el arrendatario pueda llevar a cabo las mejoras que estime oportunas pues no se le pone ningún tipo de trabas ni en la LAR/2003 ni en el Código civil, y por otra parte podrá exigir al arrendador que le indemnice por los gastos ocasionados puesto que así lo dispone el Código civil (art. 453) y porque la LAR/2003 no dice nada en contrario.

Una vez aclarado que el régimen a aplicar a las mejoras facultativas del arrendatario no es el previsto en el artículo 20.4, sino el previsto en el Código civil para el poseedor de buena fe, tenemos que decir que este régimen se muestra totalmente inadecuado si lo que se quiere es mantener un equilibrio entre las partes pues al arrendatario se le otorgan unas facultades desmedidas toda vez que tiene libertad

⁵²³ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 157: “Pero debido a las consecuencias tan importantes que se derivan de las mejoras útiles, se exige la autorización del otro contratante o la del IRYDA para la ejecución de cualquier tipo de mejoras útiles. No se reconoce al arrendatario facultad autónoma para realizar cualquier tipo de mejoras”.

⁵²⁴ En este ámbito nuestro ordenamiento supera al ordenamiento jurídico italiano puesto que en este, el “piccolo miglioramento” que el arrendatario puede realizar por si solo sin autorización de un tercero, según lo establecido en la ley de 3 de mayo de 1982 n° 203 sobre contratos agrarios, no es considerado por la doctrina como auténticas mejoras que ostenten la cualidad de estabilidad e incremento del valor de la finca. BELLANTUONO D., “La nuova disciplina dei contratti agrari”. *Il foro italiano*, 1982, parte V, pg. 127. Citado por CILVETI GUBIA M.B. *Mejoras útiles en los contratos...* cit. pg. 158.

total en su iniciativa de mejorar (con la única limitación del reiterado artículo 8.2) y posteriormente exigir el reembolso, protegido además por un *ius retentionis*, quedándole al arrendador solamente la posibilidad de elegir entre pagar el importe de los gastos producidos o el aumento de valor que la cosa haya adquirido con la mejora. Es evidente a todas luces que este régimen no se acomoda al engranaje de las piezas en el arrendamiento y es así porque no está pensado para el mismo sino para una situación totalmente distinta.

La doctrina ha venido discutiendo sobre el tipo de situación o situaciones posesorias a las que se debe aplicar el régimen de los artículos 451 a 458 Cc. A tal efecto la doctrina ha distinguido entre una interpretación, que algún autor ha denominado extensiva⁵²⁵, que considera que estos preceptos dan cobijo a cualquier supuesto de cesación de una posesión, y otra, a la que se denomina restrictiva, según la cual solo se puede aplicar este régimen al poseedor en concepto de dueño. La postura mayoritaria se inclina por la primera opción afirmando que los citados artículos no hacen referencia a un poseedor en concepto de dueño sino que al utilizar expresiones como “quien obtiene la posesión” (art. 458 Cc), “poseedor legítimo” (art. 455 y 457 Cc) y el que “ha vencido en la posesión” (art. 456 Cc)⁵²⁶, se están refiriendo a cualquier poseedor. Donde la doctrina no se pone de acuerdo es en concretar si el referido régimen se aplica de forma directa a todo estado posesorio⁵²⁷ o por el contrario se configura

⁵²⁵ DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol.III... cit., pg. 675.

⁵²⁶ DÍEZ PICAZO L, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol.III... cit., pg. 675 y 676.

⁵²⁷ Favorables a esta teoría se pronuncian DE CASTRO F., *El negocio jurídico...* cit. pg. 484; DELGADO ECHEVERRÍA J., “Adquisición y restitución de frutos por el poseedor”. *Anuario de Derecho civil*, 1975, pg. 558; MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil...* cit. pg. 1215; MORENO QUESADA B., *Comentario al Código civil y compilaciones forales*, XVII, 2, 1981, pg.169; RODRIGUEZ MORATA F., *Venta de cosa ajena y evicción*. Barcelona 1990, pg. 250. En contra DÍEZ PICAZO L, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial vol III...* cit. pg. 675, para quien esta interpretación choca frontalmente con el hecho de que en el Código se regulan numerosas situaciones que contemplan y solucionan especiales situaciones posesorias sin atender a los artículos 451 Cc. y ss. como por ejemplo los artículos 1561 Cc. y ss. que regulan las soluciones dadas en los arrendamientos; los art. 487Cc. y ss. para el usufructo; el art. 561 Cc. para el caso de revocación de la donación; los art. 1295 y 1303 Cc. para los casos de anulación o resolución del contrato cuando este regule una adquisición

como una normativa común pero solo aplicable en los casos que no tengan normativa especial propia⁵²⁸. Al respecto pienso que cuando exista en el Código civil una normativa especial para solucionar determinadas liquidaciones posesorias, esta debe aplicarse con preferencia, y por tanto el régimen de los artículos 451 y ss. debe quedar relegado para las situaciones que no poseen un régimen propio.

Sentado esto, se trata de estudiar si el arrendatario debe considerarse un poseedor al que se le puede aplicar este régimen de liquidación posesoria. Para ello habrá que definir cuál es su situación posesoria y en que condiciones ha llevado a cabo su actividad mejoraticia.

En lo que respecta a la primera cuestión surge inmediatamente una pregunta: ¿qué tipo de poseedor es el arrendatario? o incluso cabe preguntarse ¿es acaso el arrendador un poseedor? Sin entrar ahora en el controvertido concepto de la posesión y sus clasificaciones⁵²⁹, somos conscientes de la controversia que puede suscitar el afirmar que el arrendador es un poseedor natural de la cosa, a lo que algunos autores contestarían que, como mucho, es poseedor civil de su derecho de arrendamiento⁵³⁰. No obstante más pacífico será considerar que el arrendador no es un poseedor en concepto de dueño, toda vez que sabe que la cosa no es de su propiedad y por lo tanto no tiene la intención de tener la cosa como suya.

posesoria; el art. 1519 Cc. para los casos de retracto convencional o finalmente el art. 1896 Cc. para los casos de pago o cobro de lo indebido.

⁵²⁸ En este sentido se pronuncian CARRASCO PERERA A., “Restitución de provechos I”. *Anuario de Derecho civil*, 1987, pg. 1072; Díez PICAZO Y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil...* cit. pg. 132; DORAL J.A., “Liquidación de la gestión posesoria”, *Revista de Derecho Privado*, pg. 399, 401 y 412, HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit. pg. 394 y MORENO QUESADA R. *Mejora de los bienes...* cit. pg. 37 y DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación...* cit. pg. 110.

⁵²⁹ A modo de ejemplo citar LACRUZ BERDEJO J.L. y otros. *Elementos de Derecho civil I, parte general*. Vol III, Bosch, 1990, tercera edic. pg. 88 y Díez PICAZO Y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil...* cit. pg. 106.

⁵³⁰ Díez PICAZO Y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil...* cit. pg. 106.

¿Se le puede entonces aplicar la normativa liquidatoria de la posesión?². La doctrina se inclina por una postura afirmativa al respecto⁵³¹ considerando que estas normas constituyen una guía o reglas básicas que deben seguirse o tenerse en cuenta en todos los supuestos de liquidación del estado posesorio, en el que se debe incluir no solo a los poseedores en concepto de dueño sino también a quienes fundamentan su posesión en un contrato o en un derecho real, o incluso al precarista.

No obstante, según ha señalado algún autor⁵³², por lo general cuando el poseedor que realiza las mejoras actúa en concepto de dueño, las soluciones aportadas por el Código son las comprendidas en los artículos 453 Cc y ss. otorgándole el derecho al abono de las mejoras, pero cuando la titularidad dominical no es definitiva o segura, o se posee en concepto distinto del de dueño, suele aparecer en el Código una normativa específica que suele negarle esta posibilidad, aunque completada por la posesoria como derecho supletorio. Para esta doctrina, la posesión en concepto de dueño refleja un alto grado de semejanza con la situación dominical toda vez que este poseedor tiene la voluntad de actuar como dueño y de hecho lo hace disponiendo de la cosa como suya, gastando sus frutos, prestándola o introduciéndole mejoras⁵³³; el poseedor de buena fe

⁵³¹ DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol.III... pg. 675 y 676; DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación...* cit. pg. 253 y 254. DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico...* cit. pg. 484; DELGADO ECHEVERRÍA J., “Adquisición y restitución de frutos por el poseedor”... cit., pg. 558; MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil...* cit. pg. 1215; MORENO QUESADA B., *Comentario al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg.169; RODRIGUEZ MORATA F., *Venta de cosa ajena y evicción...* cit., pg. 250.

⁵³² DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación...* cit. pg. 254: “En síntesis, cuando el poseedor que realiza los gastos y mejoras actúa en concepto de dueño, serán generalmente de aplicación los artículos 453 y ss. Si la titularidad dominical no es definitiva o segura, o se posee en concepto distinto del de dueño, se aplicará la normativa específica, completada por la posesoria, de la que, por línea general, suele ser reflejo o deriva de ella adaptándola al caso concreto”.

⁵³³ DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. III...cit. pg. 564: “Hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el

tendrá en la mayor parte de los casos esa actitud frente a la cosa y por lo tanto el ordenamiento le garantizará el abono de las mejoras que lleve a cabo. En este sentido podemos encontrar en el Código ejemplos como el cobro de lo indebido (artículo 1898 C.c.), donde el *accipiens* que de buena fe acepta la cosa por error es un poseedor en concepto de dueño y se le garantiza el abono de las mejoras o el caso del comprador que se ve desposeído de la cosa por el retracto efectuado por el vendedor, en el que el artículo 1518 Cc obliga a este último a reembolsar *los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida*.

Pero los desajustes vienen cuando la LAR/2003 aplica este régimen al arrendatario, para quien no está pensada dicha normativa; de hecho el propio Código lo considera como un mero poseedor natural que cuando mejora sabe que lo hace en cosa ajena y lo excluye expresamente de la aplicación de los artículos 453 Cc y ss. atribuyéndole una regulación específica (art. 1573 Cc) que no contempla el abono de las mejoras que realice . El poseedor en concepto distinto del de dueño es el que asume el dominio ajeno, que reconoce haber recibido la cosa para conservarla o disfrutarla. De ahí que en el momento en que lleve a cabo alguna actuación que se exceda de estas limitaciones, como puede ser la actividad mejoraticia, el ordenamiento no le reconoce derecho alguno al abono de las mejoras como le ocurre al arrendatario.

En este sentido el Código niega el derecho al abono de las mejoras en casos concretos cuando se trata de poseedores en concepto distinto del de dueño que al mejorar no se les puede

estándar de comportamiento dominical y cuando en sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño. Es pues esta apariencia o esta consideración lo que en principio constituye la sustancia del concepto de la posesión”; LACRUZ BERDEJO J.L., *Elementos de Derecho civil III. Derechos reales. Vol I. Posesión y propiedad...* cit. pg. 75: “La posesión en concepto de dueño, que no debe presumirse, ha de ser tenida por tal si se manifiesta por actos externos que en el tráfico se consideren efectivos actos de dominio... Por otra parte la posesión a título de dueño exige, junto a la pretensión de serlo, que por otros actos no se desvirtúe tal pretensión”.

conceder el mismo tratamiento que al poseedor en concepto de dueño. El ejemplo lo tenemos en el usufructuario⁵³⁴ (art. 487 Cc) y el arrendatario (art. 1573 y 487 Cc), ambos poseedores en concepto distinto de dueño que cuando mejoran no tienen derecho al reembolso; o también el deudor cuando, sometida la entrega de la cosa que posee a una condición suspensiva, no tiene derecho a que se le reembolsen las mejoras que pudiera haber hecho en la misma (art. 1122.6 Cc). Igualmente podemos citar al comodatario al que el artículo 1747 Cc prohíbe retener la cosa aunque el comodante le deba las expensas gastadas en la misma y por lo tanto tampoco puede exigir el reembolso de dichas expensas⁵³⁵.

⁵³⁴ Para la doctrina, LACRUZ BERDEJO J.L. y otros. Elementos de Derecho civil I, parte general. Vol III, Bosch, 1990, tercera edic. pg. 78, el usufructuario no es poseedor en concepto de dueño, aunque se le reconoce “una posición «anfibia»: son poseedores derivados, no dueños, en relación con el propietario de la cosa; pero tienen una titularidad equivalente a la dominical en cuanto que puede ser objeto de usucapión lo que les contrapone a los poseedores por título obligacional”.

⁵³⁵ Tan solo en el precario ha advertido esta doctrina una excepción a este régimen pues, no siendo poseedor en concepto de dueño, se le va a garantizar el abono de las mejoras cuando las realice desconociendo su falta de derecho a poseer; es decir cuando mejora de buena fe. DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación...* cit. pg. 253. Esta postura del Código es seguida por Tribunal Supremo que, por una parte niega al arrendador la posibilidad de que se le reembolsen las mejoras introducidas en la cosa y por otra se lo permite al precarista. Así las STS de 5 de marzo de 1959, STS de 23 de mayo de 1946 y 23 de mayo de 1951. Por todas, la STS de 14 de noviembre de 2000 dice literalmente: “...el arrendatario no se encuentra vinculado por el «ius retenendi» que establece el artículo 453 del Código civil, aducido por la recurrente, como fundamento jurídico en su demanda reconvenicional, que como ha señalado la jurisprudencia, el arrendatario es solo poseedor civil de su derecho de arrendamiento y tenedor por el dueño conforme al artículo 432 del Código civil por lo que al extinguirse el arrendamiento retiene la cosa viciosamente... al estar regulado el régimen de las mejoras en el contrato de arrendamiento en el artículo 1573 del Código civil, que como ley especial, es de aplicación preferente al artículo 453 del Código civil y que se remite al régimen aplicable al efecto al derecho de usufructo recogido en los artículos 487 y 488 del Código civil”. Por el contrario a favor del precarista podemos citar las STS de 5 de marzo de 1959, STS de 23 de mayo de 1946 y 23 de mayo de 1951. Por todas, la STS de 14 de noviembre de 2000 dice literalmente: “...el arrendatario no se encuentra vinculado por el «ius retenendi» que establece el artículo 453 del Código civil, aducido por la recurrente, como fundamento jurídico en su demanda reconvenicional, que como ha señalado la jurisprudencia, el arrendatario es solo poseedor civil de su derecho de arrendamiento y tenedor por el dueño conforme al artículo 432 del Código civil por lo que al extinguirse el arrendamiento retiene la cosa viciosamente... al estar regulado el régimen de las mejoras en el contrato de arrendamiento en el artículo 1573 del Código civil, que como ley especial, es de aplicación preferente al artículo 453 del Código civil y que se remite al régimen aplicable al efecto al derecho de usufructo recogido en los artículos 487 y 488 del Código civil”.

La LAR/2003, se desentiende de estos presupuestos y premisas del Código y aplica al arrendatario (que cuando mejora no lo hace como el poseedor de buena fe del Código civil, toda vez que sabe que mejora en cosa ajena) un régimen en el que no se contiene ninguna cautela ni restricción para realizar cualquier tipo de mejoras y que le permite exigir posteriormente su abono.

Entiendo que esta teoría que venimos exponiendo permite explicar el hecho de que las soluciones de los artículos 453 CC y ss. sean tan radicales en el sentido de que no establecen ningún tipo de limitaciones o cautelas a la hora de reconocer el derecho del poseedor a que se le abonen los gastos necesarios y los útiles, a retener la cosa si no se le abonan dichos gastos, o su derecho a retirar los adornos de puro lujo o recreo⁵³⁶. Nos encontramos ante un poseedor de buena fe que en la mayoría de los casos va a serlo también en concepto de dueño, por lo que no es necesario adoptar ningún tipo de restricción a la hora de concederle su derecho al abono de las mejoras que realizó en la cosa.

Un ejemplo más de la postura que venimos manteniendo es el régimen que al efecto establece el Código en la accesión. Cuando el que edifica, planta, siembra o mejora en predio ajeno, ignora por error que el predio es ajeno o al menos cree tener un derecho que le permite realizar esos actos⁵³⁷, el artículo 361 Cc obliga al dueño del terreno a procurarle la indemnización prevista en los artículos 453 y 454 Cc, sin embargo el artículo 362 Cc se la niega a quien conoce que el predio es ajeno.

No estamos insinuando con esto que el arrendatario sea un poseedor de mala fe y que por ello no le corresponde el abono de las mejoras, sino que cuando mejora, sabe que lo hace en predio ajeno y

⁵³⁶ Siempre que la cosa no sufra deterioro si el sucesor en la posesión no prefiere abonarle el importe de lo que gastó en los mismos.

⁵³⁷ DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol.III. ... cit., pg. 252.

que por lo tanto no le debe corresponder el reembolso sin limitación de lo que gastó. Es por lo que las sucesivas leyes especiales de arrendamientos establecieron una serie de cautelas que limitaban el derecho de reembolso del arrendatario.

Es por ello que no consideramos acertada la remisión que la LAR/2003 hace al régimen del poseedor de buena fe del Código, en un gesto sin precedentes en nuestro ordenamiento. Se le está aplicando un régimen pensado para un sujeto que mejora porque piensa que es dueño de la cosa y actúa como tal (poseedor de buena fe y en concepto de dueño) a alguien que cuando mejora, no actúa en concepto de dueño y además sabe que lo hace en cosa ajena.

Sin duda este nuevo régimen va a suponer una grave merma de la confianza del arrendador que sabe que quien está en posesión de la cosa es un poseedor en concepto distinto de dueño, que se encuentra limitado por el *status quo* que le otorga su título de arrendatario. Esta situación de confianza del arrendador se ve totalmente alterada cuando al arrendatario se le otorgan facultades propias de un poseedor de buena fe que además actúa en concepto de dueño; son facultades cuasi dominicales que inclinan la balanza a favor del arrendatario que le van a permitir mejorar con total libertad en los términos que desee con la garantía de que va a poder exigirle al arrendador el importe de lo gastado e incluso va a tener en su defensa el derecho de retención de la cosa en el caso de impago; mientras que el arrendador se va a encontrar a la finalización del arrendamiento con una abultada factura de una mejora que no ha conocido, que no ha autorizado y que, probablemente, no haya querido o que incluso ni siquiera le interese y que, además, no pueda pagar por el elevado importe de la misma. Esta es evidentemente una medida favorecedora de la inversión en las explotaciones agrarias pero al injusto precio de cargar únicamente al arrendador con el peso de la misma.

Es evidente a todas luces que se debían haber introducido límites a esta facultad del arrendatario. No en los términos del artículo

1573 Cc., en los que se niega la posibilidad de reembolso y por lo tanto no se fomenta la actividad mejoraticia en el arrendatario, ni en los términos del régimen establecido en el artículo 20.4 LAR/2003 para las mejoras obligatorias puesto que en este se deja en manos del arrendador la posibilidad de que se produzca el reembolso, lo que tampoco incentiva al arrendatario a mejorar; pero sí se podían haber arbitrado posturas intermedias que equilibraran los intereses de ambas partes. De hecho durante la tramitación parlamentaria prácticamente todos los Grupos⁵³⁸ propusieron enmiendas tanto en el Congreso como en el Senado al referido artículo 21 introduciendo determinados límites a las facultades del arrendatario. En primer lugar, la mayoría de las enmiendas preveían la posibilidad de que el arrendatario pudiera retirar las mejoras siempre que la finca no sufriese deterioro; con ello se abría una puerta para intentar evitar que el arrendador tuviera que soportar el gasto a la vez que el arrendatario no resultara perjudicado por la inversión que hizo en cosa ajena; es decir se intentaba evitar que se produjera un enriquecimiento injusto y la indemnización para compensarlo. En segundo lugar, las citadas enmiendas exigían un acuerdo entre el arrendador y el arrendatario para establecer el importe del desembolso que el arrendador tenía que realizar por las mejoras introducidas por este en la finca y, a falta de acuerdo, sería el Juez el encargado de establecer la cuantía⁵³⁹.

⁵³⁸ BOCG, Congreso de los diputados, Serie A, Proyectos de Ley, nº 164-4, de 11 de septiembre de 2003. Las enmiendas propuestas en el Congreso fueron las siguientes: enmienda nº50 del Sr. Labordeta Subías del Grupo Mixto; enmienda nº80 del Sr. Vázquez Vázquez del Grupo Mixto; enmienda nº108 del Grupo Socialista; enmienda nº 152 del Grupo CiU. Por su parte en el Senado (BOCG, Senado, Serie II, Proyectos de Ley, nº 161 (c), nº exp. 121/000164 de 20 de octubre de 2003) se propusieron las siguientes enmiendas: enmienda nº 53 del Grupo de Senadores Nacionalistas Vascos; enmienda nº86 del Grupo Socialista; enmienda nº110 del Grupo CiU y enmienda nº 134 del Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés.

⁵³⁹ Las enmiendas presentadas por los distintos grupos tanto en el congreso como en el Senado, a excepción de la enmienda nº 53 presentada en el Senado por el Grupo de Senadores Nacionalistas Vascos, coincidían todas en el siguiente texto: “Artículo 21. Mejoras útiles y voluntarias.

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento. En defecto de pacto, una vez terminado el arrendamiento, el arrendatario podrá optar:

- a) Por retirar las mejoras realizadas, si la finca o explotación no sufre deterioro.

De lege ferenda pienso, en primer lugar, que es aconsejable volver a regular las mejoras en el arrendamiento en la propia LAR y sacarlas del Código para acabar con esta situación. En segundo lugar creo que es necesario establecer una serie de limitaciones a la actividad mejoraticia del arrendatario para evitar que se traicione la confianza del arrendador; para ello es necesario que este tenga conocimiento de las mejoras que se van a realizar en su finca, por lo debería ser preceptiva la comunicación del arrendatario en tal sentido; igualmente es fundamental establecer un límite máximo para el reembolso de forma que el arrendador no se vea sorprendido al final del arrendamiento con la obligación de pagar unas mejoras que ni siquiera conocía. Esta medida fue tomada por el RDL/1929 y la LAR/1935 aunque los límites que fijaron se nos antojan muy bajos ya que el primero lo estableció en un máximo del 10% de las rentas abonadas durante el contrato y la segunda en una sexta parte de las mismas. Creo que, en orden a fomentar la inversión en las explotaciones, el porcentaje sobre el total de las rentas pagadas

-
- b) Por exigir al arrendador que se le abono, en compensación por las mejoras, el mayor valor que, por causa de las mismas, tenga la finca o explotación, o bien, a elección del arrendador, el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan.

Si el arrendatario exigiere que se le abonen las mejoras realizadas por él, la cantidad que debe ser reembolsada por el arrendador se determinará por acuerdo de las partes o, en su defecto, por resolución judicial, también se determinará de esta forma la renta que corresponda a la finca mejorada. Si el arrendador no cumpliera con su obligación de abonar las mejoras realizadas, el arrendatario podrá reclamar judicialmente el pago o continuar con el arrendamiento mientras no se liquide la deuda, abonando solamente la renta pactada, aplicando a la compensación de lo que se adeude la diferencia hasta la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora”.

La única enmienda diferente, según hemos reseñado anteriormente, fue la presentada en el Senado por el Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos. Esta era de un tenor muy diferente a la anterior puesto que en ella se otorgaban al arrendatario incluso más facultades atribuyéndole a él y no al arrendador la decisión de que la indemnización se produjera mediante el pago del coste de las mejoras o del incremento de valor producido por estas. Rezaba así el texto propuesto:

“Por lo que se refiere... celebrar el contrato o en cualquier otro momento. En defecto de pacto, el arrendatario podrá optar, por retirar las mejoras realizadas si la finca o explotación no sufre deterioro, o por reclamar al arrendador que se le pague el coste actualizado de las realizadas o el mayor valor que por causa de las mismas tenga la finca o explotación”. BOCG, Congreso de los diputados, Serie A, Proyectos de Ley, nº 164-4, de 11 de septiembre de 2003.

durante el contrato debía ser mayor, alcanzando al menos un 60% ó un 70%. De esta forma también se consigue mantener una proporción directa entre la indemnización que debe pagar el arrendador y el beneficio económico obtenido por este con el arrendamiento, evitándose que tras un escaso beneficio debido a una renta baja o a un periodo corto del arrendamiento, el arrendador se encuentre con la obligación de pagar una cantidad totalmente desproporcionada.

4.1.1. ¿Es necesario el consentimiento del arrendador para el abono de las mejoras facultativas?

Dada las dificultades que presenta la aplicación de las normas del poseedor de buena fe a las mejoras del arrendatario, decíamos que determinada doctrina⁵⁴⁰ ha querido ver en el nuevo artículo 20.4, introducido por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre en su reforma de la LAR/2003, una modificación en el régimen, según la cual en todas las mejoras del arrendatario – obligatorias y facultativas-, este solo tendrá derecho a pedir una indemnización “siempre que estas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador”.

Ciertamente esta interpretación puede resultar atractiva toda vez que, en primer lugar, disiparía todos los problemas que venimos planteando respecto al difícil encaje de la figura del arrendatario que

⁵⁴⁰ En este sentido ESPEJO LERDO DE TEJADA M., *Notas sobre la reforma de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003...* cit., pg. 256 a 260. Para este autor “El sistema, hoy, será por tanto el determinado por dos coordenadas: el arrendatario tiene legitimación para realizar las mejoras normales u ordinarias; sin embargo no podrá recobrar su importe a menos que cuente con el consentimiento del arrendador. El equilibrio parece garantizado: el arrendatario se autolimitará en sus afanes de mejora, pues solo abordará por su cuenta las de escasa cuantía, ligadas muy directamente a la producción, mientras que las mejoras de la finca de carácter más permanente y costoso solo las abordará con el consentimiento del arrendador, que será quien se beneficie de ellas tras un plazo de tiempo corto”. La conclusión de este autor es que el legislador ubicó mal el precepto en el artículo 20 (en el que se regula mejoras obligatorias para el arrendatario y otras prohibidas) cuando lo debía de haber situado en el 21 que es donde se regula la remisión al régimen previsto para la liquidación del estado posesorio que es precisamente al que esta nueva norma vino a modificar.

realiza una mejora, en el concepto de poseedor de buena fe del Código civil. Estaríamos ante un poseedor que, reconociendo el dominio sobre la cosa que ostenta el arrendador, debe contar con el consentimiento de este si quiere obtener el abono de la mejora. En el caso de que exista consentimiento, se habilita al arrendatario a mejorar y por lo tanto se le reconoce su derecho al abono de las mejoras.

Por otra parte desaparecería el desequilibrio actual en contra del arrendador. La necesidad de contar con su consentimiento para que se pueda producir el pago de las mejoras le permite conocer las modificaciones que se van a hacer en su finca, su importe, duración etc. De esta forma no se va a ver sorprendido al final del arrendamiento con la obligación de abonar unos gastos totalmente inesperados.

Un último beneficio que nos reporta esta teoría es que el abono al arrendatario de las mejoras va a tener el mismo tratamiento en las obligatorias y en las facultativas; no van a existir dos regímenes distintos para cada tipo de mejoras.

No obstante hay razones, que entendemos fundamentales, que nos impiden considerar que la intención del legislador fue aplicar el nuevo artículo 20.4 a todas las mejoras del arrendatario. Las vemos a continuación.

En primer lugar la ubicación de la norma es clara. Se sitúa en el artículo 20 y no en el 21 al que supuestamente vino a modificar. En el artículo 20 se están regulando mejoras obligatorias para el arrendatario y es a estas mejoras a las que se debe aplicar este régimen que es distinto del previsto en la liquidación del estado posesorio. Tiene por lo tanto sentido su ubicación en dicho artículo que no es otro que dotar a estas mejoras obligatorias del artículo 20 de un régimen distinto del previsto en el Código Civil para las mejoras facultativas del artículo 21. No debemos olvidar que el artículo 21 comienza diciendo:

“por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias”; es decir se está refiriendo a una mejoras distintas de las reguladas en el artículo anterior.

No sabemos realmente cual fue la intención del legislador introduciendo este apartado 20.4, pero lo que sí es constatable es que, finalizada su lectura y comenzada la del artículo siguiente, el 21, se debe concluir que en este se están regulando una mejoras diferentes a las del artículo 20 y que siguen un régimen distinto que se remite al Código civil. Muy distinto hubiera sido si el texto introducido se hubiera situado en el artículo 21, entonces sí aparecería como una verdadera excepción dentro de citado precepto del régimen establecido por el Código civil exigiendo el consentimiento del arrendador para que se pueda producir el abono de la mejora.

En segundo lugar no tiene sentido que en la reforma de 2005 se añadiera este apartado para modificar el régimen de la liquidación del estado posesorio sin hacer mención alguna al mismo ni establecer una relación que permita conocer que la nueva norma es una excepción al régimen aplicado hasta entonces. Una modificación de tal calado debía haber tenido alguna mención en la Exposición de Motivos o al menos una redacción más clara y rotunda en el artículo 20 en forma de excepción de la aplicación del régimen del poseedor de buena fe que después se regula en el artículo 21. No solamente no se hace ningún tipo de mención en ese sentido, sino que además, según hemos expresado anteriormente, se sitúa la nueva norma en un artículo distinto en el que se están regulando un tipo distinto de mejoras.

En tercer lugar carece de sentido que el artículo 21 remita al régimen del poseedor de buena fe y el 20.4 exija el acuerdo con el arrendador para el abono de las mejoras cuando el efecto principal de aquel régimen es el abono de las mejoras sin acuerdo ni consentimiento del propietario o del mejor poseedor. Es evidente que la remisión que hace el artículo 21 al régimen del poseedor de buena fe es solo y exclusivamente al ámbito de las mejoras, y en este ámbito

lo más significativo de este régimen es precisamente que el abono de las mejoras hay que efectuarlo aunque no haya existido acuerdo alguno.

Otro argumento puede ser la génesis que tuvo la norma en el Congreso de los Diputados que nos permite llegar de nuevo a la conclusión antes apuntada. El añadido que se le hace al artículo 20 LAR/2003 fue consecuencia de la enmienda número 11 presentada en el Congreso por el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana que fue aprobada previa transacción con el Grupo Parlamentario Socialista en la que se agregó la necesidad del consentimiento del arrendador. En la justificación aportada por el citado grupo parlamentario catalán reza: *‘Las mejoras realizadas a cargo del arrendatario suponen un aumento de valor de la explotación, pues podrán ser utilizadas tras la finalización del contrato de arrendamiento’*⁵⁴¹; y en la intervención del miembro del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana, sr Ramón Torres, ante la Comisión de Agricultura, Pesca y Alimentación del Congreso, se afirmó: *‘La enmienda número 11 que presenta nuestro grupo va en la dirección de que el arrendatario tuviera el derecho a compensaciones o indemnizaciones por todo lo que ha añadido él mismo en las fincas de los arrendamientos. Entendemos que si el arrendatario hubiera hecho alguna mejora en la finca, tendría que tener el derecho de indemnización. Hemos transaccionado con el Partido Socialista que previamente a esas mejoras tiene que existir un consenso con el arrendador que si se hacen mejoras con el acuerdo de ambas partes el arrendatario tenga derecho a indemnizaciones. Aceptamos esta transaccional, pues en la enmienda quedaría bastante reflejado nuestro planteamiento inicial y creemos que así ampara más a las dos partes’*⁵⁴².

⁵⁴¹ BOCG, Congreso de los diputados, Serie A, Proyectos de Ley, nº 30-5, de 18 de mayo de 2005.

⁵⁴² Diario de sesiones del Congreso de los diputados. Comisiones. Año 2005, nº322. Sesión nº17, celebrada el miércoles, 22 de junio de 2005.

Aún cuando la primera lectura de estas intervenciones puede causar perplejidad, puesto que parece los diputados están intentando crear “*ex novo*” un derecho a la indemnización para el arrendatario por las mejoras realizadas, es evidente que sus señorías conocían que la remisión del artículo 21 al régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe le otorgaba al arrendatario un amplísimo derecho a ser indemnizado por las mejoras por él realizadas y que incluso se le otorgaba un derecho de retención sobre la finca para defender su crédito; por lo tanto en su enmienda y en la justificación de la misma no se pueden estar refiriendo a todas las mejoras a realizar por el arrendatario sino solo a las mejoras previstas en el artículo 20, las mejoras obligatorias para las que, en efecto, no se había previsto en la LAR/2003 indemnización alguna para el arrendatario y en esta línea los parlamentarios advirtieron una situación injusta o discriminatoria, como señalaba alguna doctrina⁵⁴³, y consideraron que también para este tipo de mejoras se debía de prever una indemnización, aunque con un régimen distinto que las facultativas, exigiendo en este caso el consentimiento del arrendador.

Por último hay que señalar que establecer la necesidad de acuerdo para que el arrendatario pueda obtener el abono de las mejoras es un sistema que desincentiva totalmente la actividad mejoraticia y que llevaría a la total desaparición de esta práctica. Precisamente el sentido de la institución de la mejoras ha sido siempre, o al menos desde la existencia de leyes especiales de arrendamientos, fomentar la modernización de las explotaciones agrarias mediante la coacción más o menos acentuada al arrendador para que corra con los gastos, dado que al fin y al cabo la mejora se

⁵⁴³ TORRELLES TORREA E., *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 349: “La equiparación del arrendatario con el empresario agrario fomenta la realización de mejoras por parte del arrendatario. Este podrá realizar todo tipo de mejoras e inversiones, sin embargo si la intención del legislador es esta, el fomento de inversiones en este caso no lo conseguirá, puesto que si el arrendatario realiza mejoras e inversiones no se le faculta para disminuir la renta o pedir un desembolso de tales inversiones o su compensación. En cambio, el arrendador, según el artículo 19 LAR, está facultado para solicitar un incremento de la renta por las mejoras o inversiones obligatorias realizadas... La discriminación es evidente”.

produce en algo suyo. La virtud de las distintas leyes especiales de arrendamientos ha sido introducir limitaciones a la facultad de mejorar del arrendatario para introducir un equilibrio entre los intereses de ambas partes y de la propia economía nacional. Pero con esta interpretación, pocos arrendatarios van a tener la iniciativa de sufragar unas mejoras que a los cinco años pueden dejar de aprovechar, y pocos serán los arrendadores que libremente consientan mejoras que tengan que abonar al final del arrendamiento. La falta de acuerdo para mejorar está servida.

4.2 El momento en que nace la obligación de reembolso al arrendatario.

El momento en que surge el derecho a la indemnización a favor del arrendatario y la consiguiente obligación de pago del arrendador hay que ponerlo en relación directa con la característica de estabilidad que predicábamos de la mejora en el Capítulo primero. Veíamos que es necesario determinar hasta que momento debe perdurar la mejora para que surja el crédito a favor del arrendatario y llegáramos a la conclusión de que el momento debía ser el instante en que la cosa entra en poder y posesión del nuevo poseedor o propietario; es en ese momento en el que se debe evaluar la existencia o no del aumento de valor en que consiste la mejora⁵⁴⁴

Sin embargo en la normativa especial de arrendamientos el momento se ha venido situando no cuando la cosa entra en posesión del nuevo poseedor sino cuando finaliza el arrendamiento. Así en el RDL/1929 se establecía el momento *“al finalizar el contrato y su prórroga o prórrogas”*; en la LAR/1935 *“al extinguirse el arrendamiento”*, la LAR/1980 lo situó una vez *“terminado por cualquier causa el arrendamiento”* y la propia LAR/2003 lo establece

⁵⁴⁴ El artículo 783 permite al fiduciario a deducir las mejoras en el momento de *“entregar la herencia al fideicomisario”*.

“*finalizado el contrato de arrendamiento*” para las mejoras obligatorias del arrendatario. También en el Derecho italiano se sitúa el momento a la finalización de la relación arrendaticia⁵⁴⁵.

Realmente son dos momentos distintos entre los que puede existir un periodo de tiempo incluso prolongado, por ejemplo cuando el arrendatario ejerce el derecho de retención como estudiaremos más adelante o cuando finalizado el arrendamiento, el arrendatario simplemente no cumple con su obligación de restituir la cosa al arrendador.

En el régimen establecido en el Código civil y que se aplica a las mejoras facultativas del arrendatario, el criterio utilizado es mucho más acertado que el utilizado en las sucesivas leyes de arrendamientos puesto que el momento se sitúa, según establece el artículo 458 “*al adquirir la cosa*” lo que es corroborado por el artículo 455 cuando alude “*al momento de entrar en la posesión*”. De esta forma ante un incumplimiento en la entrega de la cosa por parte del arrendatario, el riesgo de una posible pérdida de la mejora se hace recaer en el arrendatario incumplidor (art. 1096).

Por el contrario si la obligación de pago de la indemnización se sitúa a la finalización del arrendamiento, se pone al arrendador en la injusta tesitura de tener que pagar mientras el arrendatario mantiene la actitud negligente de no entregarle la finca. Además el riesgo de una posible pérdida de la mejora en el plazo que se extiende desde la finalización del arrendamiento hasta la entrega de la posesión, sería de su cuenta puesto que la obligación de pago sería exigible por el arrendatario y sin embargo al recuperar la finca no obtendría el beneficio económico de la mejora al haber desaparecido esta. Supongamos el caso de un arrendamiento en el que el arrendatario ha instalado un sistema de riego informatizado. Finaliza el arrendamiento

⁵⁴⁵ TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003* ... cit. pg. 864, cita en este sentido a CAPIZZANO E., “*Miglioramenti Agrari*”, *Digesto delle discipline Privatische*, Sezione Civile, XI, pg. 352.

y automáticamente nacería la obligación de indemnizar al arrendatario dicha inversión. Si el arrendatario se retrasa en la entrega de la finca y en ese tiempo un rayo provoca un incendio que destruye el lugar donde estaba instalado todo el complejo informático, el arrendador tendría que abonar los gastos de la instalación y recuperar la finca sin que esta cuente ya con la mejora. Por el contrario si la obligación de pago nace cuando el arrendador entra en posesión de la finca el riesgo de pérdida de la mejora corre de parte de quien ha estado poseyendo la finca hasta entonces, es decir del arrendatario. En el ejemplo anterior el arrendador no tendría que indemnizar al arrendatario pues cuando la instalación fue destruida aún no había nacido la obligación de pago de dicha indemnización.

Es evidente que las leyes especiales de arrendamientos establecían que el arrendatario era quien debía de asumir el riesgo de perecimiento de las mejoras pero solo extendían dicho riesgo a la finalización del arrendamiento. Así la LAR/1935 establecía como requisito indispensable para que el arrendatario pudiera exigir su indemnización que la mejora “*persista al extinguirse el arrendamiento*” y la LAR/1980 hablaba de las mejoras que “*las que todavía subsistan*” una vez “*terminado por cualquier causa el arrendamiento*” y así lo confirma el Tribunal Supremo⁵⁴⁶. Una vez finalizado el arrendamiento el riesgo pasa a soportarlo el arrendador. El Código civil por el contrario soluciona la cuestión de una forma más justa atrasando el nacimiento de la obligación de pago a la entrega de la posesión al nuevo poseedor, en este caso al arrendador, y haciendo que sea el

⁵⁴⁶ En efecto la Sentencia de 12 de diciembre de 1991 dice literalmente: “... *el nacimiento de dicho derecho resarcitorio por mejoras efectivas y autorizadas en el predio arrendador, se halla sometido a la inexcusable conditio iuris de la extinción del pacto locativo, como ha tenido ocasión de pronunciarse esta sala en S. De 9 de septiembre de 1991 y mientras el contrato esté en vigor las mejoras redundan de manera inmediata en beneficio del arrendatario que obtiene el fruto de su esfuerzo, integrando una mera expectativa indemnizatoria, ya que pasando del momento presente al futuro, cuando la finca se reintegra al arrendador dichas obras de mejora si no se retiran, indudablemente favorecen y revalorizan el predio que ha sido receptor de las mismas*”. También la mencionada STS de 9 de septiembre de 1991.

arrendatario quien asuma el riesgo hasta ese momento. El Tribunal Supremo así lo reconoce⁵⁴⁷.

Considerando que el régimen del Código civil solamente se aplica a las mejoras facultativas del arrendatario, se plantea la duda de si la solución antes señalada se aplicaría también a las mejoras obligatorias del arrendatario en las que, según el artículo 20.4 puede surgir el derecho al reembolso siempre que las mejoras se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador. La respuesta debe ser negativa toda vez que el propio artículo establece que el arrendatario puede pedir la indemnización una vez “*Finalizado el contrato de arrendamiento*”. Se da así la paradoja de que en las mejoras obligatorias la obligación de reembolso nace a la finalización del contrato y en las mejoras facultativas nacerá cuando se produzca la entrega de la posesión de la finca al arrendador.

En el caso de que la actitud negligente provenga del arrendador no pagando la indemnización que se ha devengado, al arrendatario se

⁵⁴⁷ STS 6 de diciembre de 1985: “...de dicha suma habían de deducirse «los daños, menoscabos e inexistencias de elementos tenidos en cuenta» cuando se practicó la valoración pericial de lo que era objeto de accesión, pero que no subsistieran en el momento de su entrega a la actora, conclusión no sólo racional atendido el principio jurídico de evitar un enriquecimiento injusto que informa en nuestro ordenamiento jurídico el instituto de la accesión cuando concurre buena fe en el que ha operado sobre cosa ajena, sino, también, la que es procedente atendida la normativa reguladora del expresado instituto, pues asistido el que construyó de buena fe sobre cosa ajena del derecho de retención a que se contrae la preceptiva contenida en el artículo cuatrocientos cincuenta y tres del Código Civil y conservando la posesión de la cosa que no adquiere el propietario de la principal hasta que se consuma el derecho que ejercitó mediante la entrega material de la misma, la procedente aplicación de lo dispuesto en el artículo cuatrocientos cincuenta y ocho del citado Código, obliga a detraer, mediante una simple operación matemática, del montante de indemnización fijado en la sentencia lo que por las vicisitudes que sean no se entrega, pues conclusión contraria llevaría a la consecuencia absurda de que en los casos ordinarios de edificación, plantación o siembra en suelo ajeno el dueño del terreno al que accede lo edificado plantado o sembrado tuviera que abonar el valor de una siembra ya cosechada, de una plantación desaparecida por inclemencias climatológicas o de una edificación totalmente arruinada por un seísmo”.

le otorga un importante defensa para su crédito cual es el derecho de retención que estudiaremos más adelante.

4.3 Enriquecimiento injusto *versus* buena fe en el derecho al reembolso del arrendatario.

El derecho del poseedor a que se le abonen los gastos útiles que empleó en la mejora de la cosa se ha fundamentado tradicionalmente, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, en el principio general que prohíbe el enriquecimiento sin causa⁵⁴⁸. El gasto empleado en la mejora debe ser reembolsado al que gastó puesto que este enriquece sin causa justificada al que posteriormente vence en la posesión.

Sin embargo algunos autores opinan que el artículo 453.2 Cc se fundamenta más en los privilegios de la buena fe que en la teoría del enriquecimiento injustificado⁵⁴⁹ que queda relegado en este caso a un segundo plano^{550 551}.

⁵⁴⁸ DE LA CÁMARA ALVAREZ M., *Dos estudios sobre el enriquecimiento sin causa*. Civitas. Madrid, 1988, pg. 177-78; PUIG BRUTAU J., *Fundamentos de Derecho civil II y III*, Barcelona 1982, pg. 115. Así como la jurisprudencia STS 15 de febrero de 1991: "... el comprador había hecho gastos que la sentencia impugnada reputa , con toda la razón, obras y mejoras útiles y por tanto resarcibles ya que de quedar en beneficio del propietario actual se produciría una evidente infracción del principio que veda el enriquecimiento injusto" y la STS de 24 de marzo de 2008: "La sentencia reconoce la existencia de las mejoras y la obligación de que el aparcerero sea indemnizado pero desconoce el derecho de retención del art. 62.2 LAR que permite al aparcerero en tanto no sean liquidadas las mejoras, continuar la aparcería, pues de otra manera se produciría una situación de enriquecimiento injusto y dificultaría la determinación y cuantificación de las mejoras".

⁵⁴⁹ DÍEZ-PICAZO L., *Dos estudios sobre el enriquecimiento sin causa*, Civitas, Madrid, 1988, pg. 132: "No se inspira en ideas o valores procedentes de la doctrina del enriquecimiento injustificado sino en los privilegios de la buena fe o en las consecuencias del carácter erróneo con que fueron hechos los desembolsos. Efectivamente, la admisibilidad general de este tipo de *condictio*, fundada en coordenadas del Derecho de enriquecimiento, conduciría a la necesidad de abonar todos los gastos útiles, en función precisamente de su utilidad, a todo poseedor. La regla del artículo 453 es, sin embargo, restrictiva y ordena que se abonen al poseedor de buena fe".

⁵⁵⁰ DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio...* cit. pg. 54: "Nosotros creemos también que en la normativa que regula estas mejoras subyace como

Al respecto pienso que la solución debe ser ecléctica puesto que el reembolso al poseedor por los gastos útiles invertidos en la cosa previsto en el artículo 453 Cc, se fundamenta tanto en la teoría del enriquecimiento injustificado como en el principio de la buena fe posesoria. Ninguno de los dos puede desaparecer de escena y tampoco ninguno debe quedar relegado en un segundo plano puesto que al poseedor vencido se le abonan los gastos que hizo en la cosa porque poseyó y gastó de buena fe y porque el gasto enriquece al nuevo poseedor. Si retiramos alguno de los dos factores no se dan las condiciones para que se produzca la compensación, toda vez que no habrá derecho al reembolso si no hay enriquecimiento, como tampoco lo habrá si el poseedor no fue de buena fe.

fundamento esencial, el principio protector de la buena fe posesoria, entendida en relación con el concepto posesorio. Ante la actuación de buena fe, con *animus domini*, del poseedor que realiza la mejora útil, el legislador consideró oportuno, al parecer, relegar el principio que veda el enriquecimiento injusto a un segundo lugar.

⁵⁵¹ Se reproducen curiosamente en esta discusión doctrinal las dos posturas que en el derecho romano existieron respecto a la fundamentación de las impensas. GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGO M.T., *Las impensas...* cit. pg. 241-252 . Según esta autora en el periodo clásico, la idea que subyacía en la disciplina de las impensas, no era otra que evitar el enriquecimiento del propietario de la cosa producido por un gasto ajeno en la misma, pero al poseedor se le exigía una conducta intachable carente de cualquier tipo de dolo, mala fe o culpa, pues de lo contrario se le negaba cualquier posibilidad de reembolso de la cantidad gastada. Aplicando criterios de equidad, se trataba de evitar las situaciones injustas producidas por el *ius civile* y su principio de *superficie solo cedit* que impedían al poseedor recuperar lo gastado en cosa ajena cuando esta le era reivindicada por el *dominus*; así a través de la excepción de dolo o de la compensación, se solventaba en parte la injusta situación para el poseedor pero con esta perspectiva era necesario exigirle al poseedor una conducta presidida por la buena fe. Es decir se hacía depender el reembolso de la buena fe en la conducta del que gastaba, pues en el que caso de que no hubiera buena fe, el daño se consideraba buscado y asumido por quien gastó y por lo tanto no se consideraba injusto y como consecuencia no daba derecho al reembolso. Posteriormente, la influencia de la ética cristiana en la época justiniana hizo que se modificaran los presupuestos de la teoría configurada por los juristas clásicos. Ya no se valoraba tanto la conducta del que gasta como el beneficio que de forma gratuita adquiere el propietario beneficiario de ese gasto; lo importante no es que quien gastó actuara con buena o mala fe, sino que no es lícito que el beneficiario del gasto se enriquezca sin el sacrificio de bienes o de trabajo propio y además causando el daño a otro. Se le otorgaba por tanto más importancia al hecho de que alguien se enriquece sin el propio esfuerzo y a costa de otro que a la existencia de buena o mala fe en la actuación del que gastó. En suma si lo que el derecho clásico trataba principalmente de evitar era el daño injusto que sufría quien gastaba en cosa ajena produciendo a su vez un enriquecimiento injusto, el derecho justiniano puso el acento en evitar el enriquecimiento que no provenga de una sacrificio propio sino de un daño ajeno.

Si, según establece el artículo 453 Cc al que se remite el 21 LAR/2003, la buena fe del poseedor se presenta como requisito indispensable para que se produzca el reembolso al poseedor de los gastos empleados en las mejoras, se plantea la duda sobre si al arrendatario se le debe exigir esa buena fe o si por el mero hecho de ser arrendatario ya se debe entender que es un poseedor de buena fe. A este respecto algún autor⁵⁵² ha defendido que no es preciso comprobar la buena fe del arrendatario puesto que esta deriva de su propia condición de arrendatario; la aplicación del artículo 453.2 Cc se produce *ex lege* y ya no es discutible ni el concepto posesorio ni la buena fe posesoria. Al respecto pienso que a estos efectos el arrendatario debe considerarse como un poseedor más y se le debe exigir la buena fe como a cualquier otro. Lo que ocurre es que su derecho al reembolso se debe limitar en orden a preservar el equilibrio entre las dos partes contratantes toda vez que, según venimos reiterando, el arrendatario no mejora en concepto de dueño porque cuando mejora sabe que lo hace en cosa ajena.

4.4 La posibilidad de optar del arrendador.-

Decíamos en capítulos anteriores que en este régimen, desorbitadamente favorable para el arrendatario, al arrendador solo le queda la posibilidad de elegir entre abonar el importe de los gastos o abonar el aumento de valor que la cosa experimenta a causa de los mismos. Esta opción a favor del arrendador encuentra su justificación en el hecho de que hay mejoras que exigen poco gasto y benefician mucho al valor de la finca y otras que siendo muy costosas contribuyen escasamente a incrementar dicho valor, por lo que el legislador le otorga al arrendador el beneficio de optar por aquella indemnización que represente una mayor economía para él⁵⁵³.

⁵⁵² POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 370.

⁵⁵³ SCAEVOLA Q.M., *Código civil comentado y concordado...* cit. pg. 465: "Precaviendo estos casos y considerando que el dueño pudo muy bien haber prescindido de las mejoras si hubiese estado poseyendo, el legislador le ha concedido el beneficio de optar por aquella

Para algunos autores⁵⁵⁴ esta solución no se presenta precisamente como una solución justa puesto que el autor de la mejora ha corrido un riesgo y ha soportado un *incommodum*, por lo que es justo que también participe de los beneficios o *commoda*; además, se argumenta, si la normativa legal se encuentra fundamentalmente inspirada en impedir un injusto enriquecimiento, la plena atribución del valor al vencedor en la posesión determina para éste un enriquecimiento que en alguna medida carece de causa; también se debe tener en cuenta que la mejora es en sí misma una utilidad social y debe ser fomentada por la ley, por lo que se debe favorecer al poseedor condenado y no al vencedor en la posesión.

Estas afirmaciones hechas en sede posesoria de los artículos 453 Cc y ss., son ratificadas cuando los autores refieren su comentario al caso concreto de los arrendamientos rústicos donde defienden que el poseedor que debe ser protegido es el arrendatario⁵⁵⁵.

Por el contrario otro sector doctrinal piensa que el arrendador, que no participó en la decisión de mejorar la cosa, sí debe al menos poder valorar la mayor o menor utilidad que le reporta y obrar en consecuencia⁵⁵⁶. De esta forma, argumentan otros, se permite al arrendador no indemnizar por un gasto que fue útil en su momento pero que en el momento de la liquidación no comunica un mayor valor a la finca⁵⁵⁷. Algunos también lo ven como una aplicación del

opción que represente mayor economía”. También MIQUEL GONZÁLEZ J. M^a., *Comentario al Código civil...* cit. pg. 1220: “La opción representa una protección para el propietario que en ningún caso vendrá obligado a satisfacer gastos útiles en medida superior a la repercusión que hayan tenido en el aumento de valor de la finca”. DÍAZ ROMERO M^a R., *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio...* cit. pg. 62.

⁵⁵⁴ DÍEZ PICAZO L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, vol III... cit. pg. 681

⁵⁵⁵ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A. *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 236: “Esta opción representa una protección para el arrendador, debiendo por el contrario tener esa opción y la consiguiente protección el arrendatario- poseedor de buena fe-.

⁵⁵⁶ CARRASCO PERERA, *Ius aedificandi y accesión...* cit. pg.151. HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit pg. 397. MARTÍN PÉREZ A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg. 399. MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes...*cit. pg. 45 y 46.

⁵⁵⁷ RAMS ALBESA J., *Comentarios al Código civil...* cit. pg 611y 612.

*favor debitoris*⁵⁵⁸. En la doctrina italiana esta discusión se reproducía igualmente al establecer el *Codice Civile* el criterio indemnizatorio del aumento de valor en el arrendamiento mientras que en el usufructo establece la regla de la suma menor entre el importe de lo gastado y el aumento de valor⁵⁵⁹. No obstante con la legislación especial de contratos agrarios se dio fin a esta discusión y se estableció el criterio del plusvalor desechándose el del coste de los gastos o inversión⁵⁶⁰

Pienso que esta segunda línea doctrinal es más propicia para establecer algún tipo de equilibrio entre las partes toda vez que es la única posibilidad que se le deja al arrendador para intervenir en la actividad mejoraticia; un arrendador al que no se le informa de la iniciativa de la mejora, que tiene que aceptar la mejora que el arrendatario estime oportuna y que después tiene que abonar. Es justo que al menos se le permita elegir la opción de pago que resulte más beneficiosa a sus intereses, pues aún cuando elija la opción en teoría menos favorable para el arrendatario, cual es el pago del importe que gastó en la mejora, este no se verá perjudicado al recibir dicho importe actualizado en proporción a la depreciación monetaria. Además dada la condición de deudor del arrendador, esta solución se ajusta a lo dispuesto en el artículo 1132 Cc para la obligación alternativa, carácter este que indudablemente concurre cuando son dos las posibilidades de prestación, el abono del gasto o el aumento de valor, debiendo realizarse solo una de ellas⁵⁶¹.

⁵⁵⁸ COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 607.

⁵⁵⁹ GERMANO A., *Manuale di Diritto agrario*, Giapichelli editore, Torino, 1995, pg. 156 y ss.

⁵⁶⁰ MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 41: “... en los artículos 16 a 20 de la Ley 203/1982 de 3 de mayo de Reforma de los Contratos Agrarios que deben completarse con la norma reflejada en el artículo 10 de la Ley de 11 de Febrero de 1971 relativa a la nueva disciplina del arrendamiento de fincas rústicas... el sujeto mejorante tiene derecho al término del arredramiento a una indemnización por el «aumento de valor» del fundo (art. 17 de la Ley 203/1982)”.

⁵⁶¹ HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit pg. 397 Y 398.

4.5 La naturaleza de la deuda del arrendador.

La cuestión a tratar es determinar si la deuda que se le va a exigir al arrendador es una deuda nominal o de valor. Al respecto la mayoría de la doctrina⁵⁶² se inclina por considerar que estamos ante una deuda de valor aunque hay quien defiende que se trata de una verdadera deuda nominal⁵⁶³. Sostiene la doctrina mayoritaria que los gastos útiles tienen una naturaleza jurídica indemnizatoria que implican una operación patrimonial restitutiva compleja donde han de tomarse en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar así como la determinación del valor de la cuantía monetaria debida objeto de restitución⁵⁶⁴. En las deudas de valor la prestación no tiene por objeto directo una cantidad de dinero, sino unos valores reales. Las deudas de valor se diferencian de las deudas pecuniarias en que el dinero no es el objeto principal e inicial de la deuda, no entra como objeto directo de la prestación, no está *in prestatione*, ya que esta se compone de un valor patrimonial concreto; ahora bien, dado que ese valor patrimonial puede convertirse en dinero, en cuanto medio sustitutivo y equivalente, resulta como medio de pago finalmente *in solutione*, en cuanto medio de liquidación o cumplimiento de dicha deuda⁵⁶⁵.

Coincido con la doctrina mayoritaria en este punto pues si observamos la naturaleza y origen de la obligación del pago que ha de

⁵⁶² DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, III...* cit. pg. 681; MARTÍN PÉREZ A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* cit., pg. 400 y ss; MIQUEL GONZÁLEZ J. M., *Comentario al Código civil...* cit. pg. 1220 y 1221. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS M., *Derechos reales. Derecho hipotecario...* cit., pg. 89; CARROZZA A., *I Miglioramenti delle cose...* cit., pg. 244 y 253; DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio...* cit. pg. 43-45.

⁵⁶³ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 371: "... es una obligación dineraria en la que el principio nominalista estará corregido por la actualización, aunque no por eso se convierta en una deuda de valor"; HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit pg. 397.

⁵⁶⁴ BONET CORREA J., "El pago de los gastos necesarios y útiles de un poseedor ante las alteraciones monetarias. (Comentario a la STS de 5 de abril de 1977)". *Anuario de Derecho Civil*, 1978, pg. 457.

⁵⁶⁵ BONET CORREA J., "El pago de los gastos necesarios y útiles de un poseedor ante las alteraciones monetarias..." cit. pg. 455.

hacer el arrendador, vemos que es una deuda que pretende evitar el enriquecimiento patrimonial de una de las partes. No estamos ante una mera suma pecuniaria que se devenga por mandato de la ley, sino que es el resultado de concretar en una cantidad dineraria la posible pérdida patrimonial que podría tener el arrendatario y para evitarla se obliga al arrendador a abonársela. El objeto principal de la deuda es un valor, no es una cantidad, lo que ocurre es que el legislador establece la posibilidad, *in solutione*, al arrendador para que pueda liquidar la deuda abonando los gastos que se produjeron al realizar la mejora.

4.6 La prescripción del crédito del arrendatario.

Toda vez que la LAR no establece un plazo de prescripción específico, la acción del arrendatario para reclamar su crédito por la realización de las mejoras será el plazo general de quince años según establece el artículo 1964 Cc.

Para las mejoras facultativas del arrendatario reguladas en el artículo 21 de la LAR, el plazo de prescripción comenzará a correr a partir del día siguiente a aquel en que la finca entra en posesión del arrendador toda vez que este es el momento en que nace dicho crédito según establece el Código en el régimen para el poseedor de buena fe y es a partir de dicho día cuando puede empezar a ejercitarse la acción de reclamación del mismo (art. 1969 Cc).

Por el contrario en lo que respecta a las otras mejoras para las que la LAR/2003 prevé reembolso, es decir las mejoras obligatorias para el arrendatario del artículo 20.4 LAR cuando el arrendador haya prestado su consentimiento, el plazo empezará a contarse desde la finalización del arrendamiento puesto que según el propio artículo este es el momento a partir del cual el arrendatario puede pedir la indemnización. De nuevo tenemos que señalar la situación tan diferente que se puede producir entre las mejoras obligatorias y

facultativas. Imaginemos un arrendatario que introduce mejoras en la finca obligado por la normativa de prevención de riesgos laborales y que el arrendador presta su consentimiento a la realización de dichas mejoras por lo que surge un derecho al reembolso de dichas mejoras a favor del arrendatario; finalizado el arrendamiento la finca permanece en posesión del arrendatario durante cinco años más toda vez que este se niega a entregarla al arrendador. En este caso el plazo de la prescripción comenzará a la finalización del arrendamiento. Si las citadas mejoras de prevención de riesgos las realizara el arrendatario por su propia iniciativa y no obligado por la normativa de prevención de riesgos, el crédito sobre las mejoras, siendo las mismas, comenzará a contar cinco años después, es decir en el momento en que el arrendatario entregue la finca al arrendador.

4.7 El Derecho de retención del arrendatario.

Una de las facultades que se le otorgan al arrendatario en el artículo 453 Cc para defender su crédito frente al arrendador es que *“podrá retener la cosa hasta que se le satisfagan”* los gastos que invirtió en la mejora; es decir el derecho de retención.

El derecho de retención ha sido calificado por algunos autores como una de las figuras más problemáticas del Derecho civil⁵⁶⁶ y su estudio ha sido considerado como un “reto científico” pues en ella todo se cuestiona y todo son incógnitas⁵⁶⁷. Obviamente no vamos a entrar en el estudio general de la figura pues no es el objeto de este trabajo, aunque sí nos detendremos en aquellos ámbitos del derecho de retención que nos puedan ser de utilidad para afrontar los problemas que se plantean cuando este se le concede al arrendatario a

⁵⁶⁶ SABATER BAYLE I. “La facultad de retención posesoria”, *Revista Jurídica de Navarra*, enero-junio de 1992, nº13, pg. 78.

⁵⁶⁷ CANO MARTINEZ DE VELASCO J., *La retención de cosa ajena*, Barcelona 1990.

través de la remisión hecha por la LAR al régimen del poseedor de buena fe.

La doctrina ha definido este derecho de retención como la facultad concedida por la ley de prolongar la tenencia de una cosa debida, por virtud de un crédito relacionado con ella, hasta el pago del mismo⁵⁶⁸. Sin duda estamos ante un derecho de carácter excepcional que debe ser interpretado restrictivamente sin que pueda extenderse a otros supuestos distintos de los comprendidos en la ley mediante la aplicación analógica⁵⁶⁹. En la doctrina italiana la aplicación de este derecho se hace también con un carácter excepcional⁵⁷⁰

Este derecho faculta exclusivamente para denegar o rehusar la restitución de la cosa hasta que el crédito haya sido satisfecho, por lo que el arrendatario podrá retener la cosa hasta que el arrendador le satisfaga la indemnización por las mejoras que realizó. No estamos ante un derecho de realización de valor⁵⁷¹, es decir no podrá disponer de la cosa retenida para satisfacerse con su importe⁵⁷²; el arrendatario no puede, por tanto, llevar a cabo otra acción que la de seguir en la posesión de la finca hasta que se le abone su crédito.

El derecho de retención del artículo 453 Cc nace en el momento de la extinción del arrendamiento y siempre que el arrendador no cumpla su obligación de pagar las mejoras realizadas en la finca, bien abonando el importe de los gastos invertidos, bien

⁵⁶⁸ VIÑAS MEY J., “El derecho de retención” *Revista de Derecho Privado*, Año X, nº112, 1922, pg.104.

⁵⁶⁹ DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, III... cit., pg. 682.

⁵⁷⁰ RAUSEO N., “Miglioramenti fondiari e Diritto di Retenzione”, *Diritto e Giurisprudenza Agraria e dell’ambiente*, 1996, pg. 454 y ss. citado por TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003*... cit. pg. 868.

⁵⁷¹ LETE DEL RÍO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de Noviembre de 2003*... cit., pg. 130. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 371. MIQUEL GONZÁLEZ J. M^a., *Comentario al Código civil*, I... cit. pg.1221. LACRUZ BERDEJO J.L., *Elementos de Derecho civil III. Derechos reales. Vol I. Posesión y propiedad*... cit. pg. 97.

⁵⁷² DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*... cit. pg. 99.

abonando el incremento de valor experimentado por la cosa. Son dos pues las circunstancias que se tienen que dar para que el arrendatario pueda ejercer el derecho de retención: extinción del arrendamiento e incumplimiento del arrendador en el pago de las mejoras.

Respecto a la extinción del arrendamiento hay que decir que el derecho de retención surgirá en cualquiera de los supuestos del artículo 24 a excepción de los casos de terminación del arrendamiento por pérdida total de la cosa arrendada o por expropiación forzosa por razones obvias. No obstante en el caso de que se produzca una pérdida o expropiación parcial se seguirá conservando este derecho hasta que se produzca la extinción total del arrendamiento. En los supuestos previstos en el artículo 25 la situación es más compleja puesto que las resoluciones planteadas en el mismo se deben a incumplimientos graves del arrendatario. Cabe preguntarse si en estos casos, ante situaciones de dolo o negligencia manifiesta del arrendatario, podría este reclamar el pago de las mejoras que realizó. Entendemos que sí⁵⁷³ y así parece pronunciarse la jurisprudencia⁵⁷⁴, pues la consecuencia prevista legalmente para ese posible incumplimiento del arrendatario es precisamente la resolución del contrato no la extinción del derecho al reembolso que se mantiene incólume y por lo tanto también se debe mantener su derecho de

⁵⁷³ En el mismo sentido COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 606: “En el caso de que el contrato se resuelva por una de las causas previstas en el artículo 25 LAR/2003 también el arrendatario podrá plantear su derecho a ser reintegrado de las mejoras útiles”. Refiriéndose a la LAR/1980 GIL-ROBLES y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 179: “El artículo se aplica cualquiera que sea la causa de terminación del arrendamiento, es decir, incluso en caso de que el arrendatario renuncie a continuar o de lugar al desahucio”.

⁵⁷⁴ Auto de la AP de Islas Baleares de 30 de junio de 2006: “Por otro lado, no puede acogerse el alegato de que al no haber pagado el arrendatario las rentas debidas y, por tanto, no haber cumplido con su obligación, no tiene acción al amparo del artículo 1124 del C.C., ya que, en consideración de la Sala, lo que reclama aquí la parte arrendataria es un derecho de crédito de respaldo legal y derivado, precisamente, de la resolución del contrato de arrendamiento y del lanzamiento, no estando vigente el régimen de las obligaciones contractuales recíprocas en un contrato ya resuelto. Y ello, sin perjuicio de eventuales derechos de crédito del arrendador, ajenos a esta discusión”.

retención. Este derecho tiene su origen y se fundamenta en la realización de mejoras en la cosa arrendada y no decae ante el incumplimiento, aunque sea grave, de otras obligaciones del arrendatario. Distinto es que en un posible pleito el arrendador pretenda la compensación del crédito mejoraticio del arrendatario con posibles daños causados a la finca o rentas impagadas causantes de la resolución del contrato. Reiteramos que solo en el caso de que no se haya realizado la mejora, que esta no subsista a la finalización del arrendamiento o que no haya existido buena fe en el arrendatario podrá decaer su derecho a ser compensado por las mejoras que realizó.

Un primer problema que se plantea es precisamente si al arrendatario, que no es un poseedor en concepto de dueño sino un mero tenedor de la cosa, o si se quiere, un poseedor natural, se le puede atribuir este derecho. La doctrina que ha estudiado la figura exige un primer requisito consistente en que con anterioridad al ejercicio del derecho de retención, se tiene que dar al menos una previa detentación, o posesión natural o de hecho⁵⁷⁵; si no existe previamente una tenencia de hecho de la cosa no se puede producir la retención de la misma; es obvio. No obstante, no queda tan claro si sería suficiente con esa posesión o se haría necesario que se diera además una posesión civil. En otras palabras ¿qué tipo de posesión previa a la retención se le exige al retentor?. A este respecto se han producido pronunciamientos en sentidos opuestos; para unos autores se debe negar la facultad de retención al detentador por no ser un verdadero poseedor⁵⁷⁶, mientras que para otros se le deben aplicar las normas posesorias toda vez que es posible que a este se le suscite la confianza en que algún día la finca será para él y realice obras en esa

⁵⁷⁵ BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg. 71: "... es requisito indispensable para que la retención se de, estar en posesión de la cosa retenida. Se precisa, en otras palabras, una relación directa e inmediata, de hecho, entre el titular del derecho de retención y la cosa retenida. En el mismo sentido VIÑAS MEY J., "El derecho de retención"... cit., pg.103.

⁵⁷⁶SABATER BAYLE I. "La facultad de retención posesoria" ... cit., pg. 91: "Al poseedor «en concepto distinto del de dueño» (en el sentido de detentador sin *animus*) debe negársele la facultad de retención por no ser, según estos conceptos verdadero poseedor".

creencia lo que le dará derecho a efectuar la retención⁵⁷⁷. El Tribunal Supremo tampoco ha mantenido al respecto una postura unívoca respecto al precarista⁵⁷⁸, aunque en lo que se refiere al arrendatario la posición del Tribunal sí se ha mantenido firme negándole una situación posesoria suficiente para poder ejercitar el derecho de retención toda vez que lo considera como un mero detentador de la cosa; es decir un poseedor en concepto distinto de dueño⁵⁷⁹.

⁵⁷⁷ MIQUEL GONZÁLEZ J.M., *Comentario del Código civil...cit.*, pg. 1221: “Es posible con todo, que a un poseedor precario se le suscite la confianza en que algún día la finca será para el y verifique obras en esa creencia”.

⁵⁷⁸ En sentido negativo tenemos las SSTs de 5 de octubre de 1945; 23 de mayo de 1941 8 de marzo de 1955. Por todas la STS de 17 de mayo de 1948: “... resulta evidente que el derecho a la retención de la cosa únicamente puede reconocerse en el poseedor con título, es decir en el poseedor civil pero no en el precarista que carece de título y goza solo de la mera tenencia o posesión natural de la cosa y por tal motivo no puede retener esta en su poder por los gastos que en la misma hubiere realizado”. Sin embargo en otras sentencias se pronuncia favorable a que al precarista se le apliquen las normas posesorias y, cuando cumpla el requisito de la buena fe pueda exigir los gastos y mejoras que realizó en la cosa. En este sentido la STS de 30 de mayo de 1992 dispone: “habida cuenta de la procedencia posesoria ya reseñada, tolerada, en precario, pero de buena fe, sólo se quiebra cuando en el año mil novecientos setenta y siete en el expediente administrativo hacen alegación de un dominio carente de la menor base y justificación... por lo que ha de concederse a partir 1-7-1977 los frutos civiles percibidos hasta el desalojo del inmueble sin perjuicio de la eventual compensación que pueda corresponder a los demandados, habida cuenta de las obras realizadas en 24-4-1931 (folio 86) y cualquier otra mejoría -gastos necesarios y útiles-, que en período de ejecución de sentencia se determinen a esos fines compensatorios y en los que habrá de advertirse la época de su realización con vistas de la fecha referida delimitadora de la buena y de la mala fe posesoria y en atención a la prescripciones contenidas en los arts. 451 a 458 del Código Civil”. También la STS de 12 de noviembre de 1993: “... el hecho de rechazar la existencia de un justo título no es incompatible con la de la buena fe por parte del tenedor de las fincas”. Y la de STS 12 de junio de 1993: “...la reclamación indemnizatoria planteada tiene su origen en los gastos realizados por el actor en el inmueble cedido por la demandada y poseído como mero precarista por aquél y patente, asimismo, que todo el pleito giró en su fase de alegaciones en torno a la aplicabilidad o no al caso del artículo 453 Cc. a cuyo amparo fue reconocido, por la sentencia de Primera Instancia, el derecho a la postulada indemnización por los gastos necesarios para el uso de la finca, concedida como vivienda...”

⁵⁷⁹ En este sentido citábamos la STS de 5 de marzo de 1959, STS de 23 de mayo de 1946 y 23 de mayo de 1951. Recordamos lo que la STS de 14 de noviembre de 2000 decía al respecto: “...el arrendatario no se encuentra vinculado por el «ius retenendi» que establece el artículo 453 del Código civil, aducido por la recurrente, como fundamento jurídico en su demanda reconventional, que como ha señalado la jurisprudencia, el arrendatario es solo poseedor civil de su derecho de arrendamiento y tenedor por el dueño conforme al artículo 432 del Código civil por lo que al extinguirse el arrendamiento retiene la cosa viciosamente...”.

Al respecto de esta controversia, creo que la LAR/2003 vino a aclarar algunos puntos, al menos para los arrendamientos sujetos a la misma, toda vez que el nacimiento del derecho de retención, una vez que se produce la extinción del arrendamiento, se produce *ex lege* tras la remisión que el artículo 21 hizo al régimen del poseedor de buena fe. No es necesario, por lo tanto, preguntarse por el tipo de posesión que tenía el arrendatario y si esta es suficiente para que se produzca el nacimiento del derecho de retención, puesto que este surge del mandato expresado en la ley. Lo acontecido antes del nacimiento del derecho de retención no tiene trascendencia alguna; cuando se produce la extinción de la anterior situación posesoria⁵⁸⁰, es decir cuando finaliza el arrendamiento, el derecho de retención surge por remisión legal expresa.

Una vez que se ejerce el derecho de retención, ¿en que concepto posee el retentor?. No es un poseedor en concepto de dueño puesto que reconoce la existencia de un propietario arrendador y su voluntad no se puede dirigir a poseer la cosa como si ostentara el dominio sobre la misma. Tampoco conserva ya el título que le habilitaba para seguir poseyendo que era el contrato de arrendamiento, pues este se ha extinguido⁵⁸¹. Lo que le faculta ahora para seguir poseyendo hasta que el arrendador le satisfaga su crédito por las mejoras que realizó, es el derecho de retención nacido *ex lege*; lo que ha llevado a algunos autores a denominarle “poseedor en concepto de retención”⁵⁸².

⁵⁸⁰ SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”. *Estudios de Derecho civil I*, Universidad de Navarra, Pamplona 1978, pg. 252.

⁵⁸¹ Lo que ha llevado a varios autores a equiparar su posesión con la del precarista. En esta línea BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955: “El retentor es un detentador, un precarista”. LÓPEZ LÓPEZ A., *Retención y mandato*. Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1976. pg. “pasa a ser un poseedor «sin licencia», o sea un poseedor sin título, un poseedor natural, o un simple detentador.

⁵⁸² LÓPEZ LÓPEZ A., *Retención y mandato*, Publicaciones del Real Colegio de España. Bolonia, 1976. pg. 26.

Otro importante problema que plantea el derecho de retención es el régimen de derechos y obligaciones que conlleva el nuevo régimen posesorio del retentor, que en los casos en los que se ha producido arrendamiento previo adquiere unas connotaciones especiales.

Una primera y principal obligación es la de conservar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia⁵⁸³ ya que llegará el momento de restituirla a su propietario y quedar sometido a las normas que rigen las obligaciones de dar. A tal respecto se plantea la duda de si el retentor que antes fue arrendatario está obligado a continuar con la explotación de la finca. En este sentido, en sede de usufructo, cierta doctrina se ha pronunciado en contra de esta obligación afirmando que, finalizado el usufructo y ejercido el derecho de retención del artículo 502 Cc, el deber de cuidado del retentor no es asimilable al deber de conservación de la cosa que tenía el usufructuario en el sentido de que no se le puede exigir al que retiene la finca que realice todas las gestiones conducentes a que el inmueble conserve su forma y sustancia como ocurriría cuando el usufructo estaba vigente; este deber de cuidado del retentor, dicen, es más general limitándose el ex usufructuario a no realizar actos que la perjudiquen y evitar que otros lo hagan, pero sin que ello signifique que tenga la obligación de gestionarla⁵⁸⁴. En contra otros ven la posibilidad de explotación de la finca retenida no como una obligación sino como una facultad del retentor⁵⁸⁵.

⁵⁸³ SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 257. ARIAS DÍAZ M.D., “El Derecho de retención de inmuebles del usufructuario: el artículo 502 del Código civil”, *Anuario de Derecho civil*, IV, 2001.

⁵⁸⁴ ARIAS DÍAZ M.D., “El Derecho de retención de inmuebles del usufructuario: el artículo 502 del Código civil”... cit., pg. 1491. En igual sentido, aunque desde la perspectiva de las facultades del retentor, ESPEJO LERDO DE TEJADA M., “Notas sobre la reforma de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003...” cit. pg. 250: “... mientras que en el derecho de retención reconocido por el artículo 453 CC en principio cesarían las facultades de uso de la finca por parte del arrendatario”. También BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg. 84 y LEIVA FERNÁNDEZ L., *Derecho de retención*, Buenos Aires, 1991, pg. 323.

⁵⁸⁵ TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003...* cit. pg. 862: “el arrendatario podrá continuar en la explotación de la finca reteniendo a ésta

En mi opinión hay que distinguir según el tipo de aprovechamiento de la finca. Existirán casos en los que el hecho de no explotarla supondrá un grave perjuicio que iría claramente en contra del deber de cuidado al que antes hemos hecho alusión. Pensemos en una explotación de ganado vacuno de producción láctea; en este caso se deben seguir llevando a cabo las labores de alimentación del ganado, ordeño, control veterinario, sanidad etc., en las mismas condiciones que durante el arrendamiento; igualmente se produciría esta situación en cualquier finca que tuviera una plantación arbórea en la que se deben continuar las labores de riego, talado, abonado, control de plagas, recogida de la cosecha etc., pues de lo contrario se causaría un grave perjuicio a la finca. Una vez producidos de esta forma los frutos, el retentor no los puede hacer suyos, como veremos a continuación, quedándole solo la opción de retenerlos, venderlos o entregarlos al propietario, siempre con cargo al crédito que vincula a ambas partes, cuestión esta que trataremos seguidamente.

En el caso de una finca con cultivo herbáceo anual o de temporada (por ejemplo una finca de tierra calma en la que se siembra trigo o girasol), es más difícil la solución, toda vez que el perjuicio no es tan evidente como en los ejemplos antes citados. No obstante, pienso que la explotación económica de una finca rústica es algo consustancial a la misma finca; su estado natural es el de producir riqueza y el dejarla baldía no solo va contra esa identidad propia de la misma sino que conculca directamente el principio informador de nuestro ordenamiento que hemos aludido en anteriores apartados, según el cual, las explotaciones agrarias deben contribuir al desarrollo rural y a la creación de riqueza en el marco de la economía nacional. Por lo tanto habrá que arbitrar una solución que armonice la

hasta tanto no le sean abonadas las mejoras útiles”. POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 371: “Se ha dudado si este derecho, que no es de realización de valor, permite al arrendatario seguir percibiendo los frutos... A falta de previsión expresa de una consecuencia semejante, no parece descabellado entender que la buena fe contractual del artículo 1258 del Código civil debería llevar consigo la prolongación de la actividad por el arrendatario”.

naturaleza propia del derecho de retención con este principio informador de nuestro ordenamiento.

Dadas las dos posibles soluciones que existen, cultivar la finca o no hacerlo, pienso que la más justa es la primera por las razones que a continuación expongo. La actividad económica de la finca beneficia a ambas partes, toda vez que los frutos producidos irán aminorando la deuda del propietario y satisfaciendo el crédito del retentor; mientras la finca esté produciendo se está solucionando el conflicto que ha dado origen a la retención que es el impago del propietario y se está dando cumplimiento igualmente al principio informador de nuestro ordenamiento que es la creación de riqueza. Por el contrario, la inactividad de la finca, amén de contravenir dicho principio general, no beneficia a ninguna de las partes. Se podría argumentar que dejar la finca baldía beneficia al retentor ya que de esta forma se produce una mayor presión sobre el propietario puesto que no solo está privado de la posesión de la finca sino también de los frutos que está dejando de ganar⁵⁸⁶. No obstante, entiendo que esta inactividad de la finca también perjudica al retentor pues se produce una situación estática y sin salida que se puede prolongar *sine die*, mientras que con la explotación de la finca, el conflicto se va solucionando paulatinamente con la compensación del crédito.

De esta forma no solo se le atribuye al derecho de retención una función coercitiva para que el deudor finalmente pague su deuda, sino que además se advierte en esta figura una función compensatoria que la doctrina generalmente ha aceptado según veremos seguidamente. Por lo tanto si es posible la compensación con los frutos de la cosa, ¿por qué prohibir al retentor que ha sido arrendatario continuar con su anterior actividad? Esa es la solución que arbitró la LAR/1980, que después trataremos, y que parece una

⁵⁸⁶BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg. 83: ... teniendo en cuenta que la retención obra sobre el ánimo del deudor constriéndole a realizar el pago, en su deseo de recuperar la cosa que casi siempre tiene más valor que el crédito, este deseo de una pronta recuperación será mayor si la cosa retenida produce frutos”.

solución mas práctica pues se sigue creando riqueza, sigue existiendo una situación coercitiva para el deudor y, además, con el transcurso del tiempo la deuda se va compensando con los frutos producidos. En este caso de la LAR/2003 la situación sería aún más coactiva puesto que el retentor no estaría obligado a pagarle al propietario renta alguna, toda vez que ya no es arrendatario, por lo que económicamente la situación es más perjudicial para el deudor que la prevista en la LAR/1980 donde al menos seguía percibiendo la renta del arrendamiento.

Algún autor ha denominado *retención anómala o imperfecta* a esta situación retentoria en la que se autoriza al retenedor a usar la cosa retenida de suerte que al cabo de un tiempo se compense el crédito que permitió la retención, señalando como ejemplo típico de la misma precisamente a la situación en que queda el ex locatario al que se le permite seguir ocupando la cosa y usarla para compensar el crédito que nació por la realización de mejoras⁵⁸⁷.

En nuestro ordenamiento tenemos un ejemplo claro de este derecho de *retención irregular o anómala* en el artículo 502 Cc⁵⁸⁸ cuando se le permite al usufructuario que ha realizado reparaciones extraordinarias la posibilidad de retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos en el caso de que el propietario no se las abone. Es claro y diáfano que el citado artículo da al usufructuario la posibilidad de que satisfaga su crédito con los productos de la cosa usufructuada, lo que nos evidencia la función compensadora que puede tener el derecho de retención y a la que aludíamos anteriormente⁵⁸⁹. El propio

⁵⁸⁷ LEIVA FERNÁNDEZ L., *Derecho de retención...* cit., pg. 204 y 209.

⁵⁸⁸ Los comentaristas del Código han advertido la singularidad de este derecho de retención en el que se puede compensar el crédito con los frutos de la cosa retenida. GARCÍA CANTERO, *Comentario al Código civil, Vol I ...* cit., pg. 1338. Es por ello que lo han asimilado al derecho de anticresis. En este sentido DORAL GARCÍA DE PAZOS J.A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales...* pg. 457 y GARCÍA CANTERO, *Comentario al Código civil...*, cit, pg. 1339.

⁵⁸⁹ Para algunos autores no estamos ante un derecho de retención auténtico sino ante una figura cercana a la anticresis. PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho civil...* cit., pg. 329.

Tribunal Supremo lo reconoce en su sentencia de 19 de noviembre de 1958 calificando la retención en este caso como un derecho *ex lege* de retención cualificada⁵⁹⁰.

Es cierto que el Código solo concede esta facultad al usufructuario respecto a las reparaciones extraordinarias mientras que respecto a las mejoras sabemos que ni siquiera es posible que el usufructuario las recupere; pero lo significativo de este artículo en concreto es la posibilidad que abre al retentor para usar la cosa y compensar su crédito con los frutos producidos. Entendemos que esta solución es plenamente aplicable al caso del ex arrendatario puesto que este queda en idéntica situación que el ex usufructuario. Ejercitado el derecho de retención ya no son usufructuario⁵⁹¹ o arrendatario⁵⁹², ahora son dos poseedores en *concepto de retención* que basan su posesión en la mera tenencia de hecho de la cosa, y a los que la ley (art. 453 Cc para el arrendatario de la LAR/2003 y 502 Cc para el usufructuario) les otorga un derecho de retención sobre la misma. La única diferencia es que al usufructuario la ley le permite expresamente seguir usando la cosa y compensar su crédito con los frutos y respecto al arrendatario la ley no menciona esta posibilidad. No obstante entendemos que en base a todos los argumentos expuestos hasta ahora y dada esta naturaleza compensatoria que nos

⁵⁹⁰ STS de 19 de noviembre de 1958: “... al usufructuario asiste según el citado artículo 522 en relación con el 502 del repetido Código, el derecho de retención de la cosa hasta reintegrarse de los desembolsos que le fueren de abono, ello ni impide la extinción del usufructo, sino que la supone, ni tiene otro alcance, dados los términos del citado artículo 502, que un derecho de garantía, que cesa en el momento mismo en que queden reintegrados aquellos desembolsos bien con los productos de la cosa, bien mediante su pago por el propietario o un tercero”.

⁵⁹¹ GARCÍA CANTERO, *Comentario al Código civil*, Vol... cit., pg. 1338: “¿Podría hablarse de una prolongación del derecho de usufructo en tanto no se realice el pago?... Me parece excesivo hablar de una subsistencia del usufructo... el usufructo se ha extinguido”.

⁵⁹² JORDANO FRAGA F. “Comentario a la STS de 7 de julio de 1987”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1987, nº14, pg. 4776: “... quien venía poseyendo por un determinado título que decae ... se mantiene en la posesión en virtud de un nuevo título: la posesión a título de retención”

evidencia el artículo 502 Cc sobre el derecho de retención⁵⁹³, es perfectamente posible la continuación del uso de la finca por parte del retentor ex arrendatario para compensar su crédito por las mejoras realizadas en la misma.

La mayoría de la doctrina concluye que el derecho de retención no ha sido objeto de una regulación unitaria en nuestro ordenamiento sino que, de forma fragmentada, aparece en numerosas instituciones; no obstante, prosigue la doctrina, para su delimitación habrá que estar a lo que se establezca ley que es donde la figura encuentra su fundamento⁵⁹⁴. Pues bien, dada la remisión que el artículo 21 de la LAR hace al régimen del poseedor de buena fe, visto el silencio que este régimen guarda sobre la posibilidad de usar la cosa y compensar el crédito con los frutos producidos, y considerando que el artículo 502 Cc., permite esta posibilidad en el usufructo, creo que es factible concluir que es posible adoptar esta solución en el arrendamiento rústico y que el retentor que ha sido arrendatario rústico acogido a la LAR/2003 puede seguir explotando la finca y compensando la deuda con los frutos producidos con la misma.

Respecto a los frutos se plantean igualmente numerosos problemas. La primera cuestión a dilucidar es si el retentor los puede hacer suyos o no. La mayoría de los autores piensa que no los puede hacer suyos⁵⁹⁵, tesis a la que me sumo, pues no es ni propietario (art.

⁵⁹³ LEIVA FERNÁNDEZ L., *Derecho de retención...* cit., pg. 229: “El caso del art. 502 del Código civil español es uno de los supuestos más claros en los que la retención conduce a la autosatisfacción del crédito”.

⁵⁹⁴ JORDANO FRAGA F. “Comentario a la STS de 7 de julio de 1987”... cit., pg. 4777: “No es ni derecho real ni personal sino excepción *erga omnes* que tiene esa eficacia indiscriminada... porque así resulta... de los términos en que la concibe la ley”. SABATER BAYLE I. “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 100: “la caracterización de la facultad de retención posesoria como derecho real... no le atribuye automáticamente los tres efectos cuestionados (reipersecutoriedad, *ius distraliendi*. y privilegio), puesto que estos efectos no derivarían de tal naturaleza. sino directamente de la ley”.

⁵⁹⁵ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...* cit. pg. 237: “Sin embargo desde la interrupción de la posesión no los hace suyos y no parece que haya en el artículo 453 Cc una autorización para que el poseedor de buena fe los vuelva a hacer suyos”. MIQUEL GONZÁLEZ J. M^a., *Comentario al Código civil, I...* cit. pg. 1221: “hay que tener presente que desde la interrupción no los hace suyos”. COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de*

354 Cc), ni es titular de un derecho real de goce, si bien algún autor se ha pronunciado en contrario⁵⁹⁶.

Una segunda cuestión a tratar respecto a los frutos es si pueden ser objeto de retención, sobre la que ya hemos adelantado nuestra opinión con la propuesta de compensación que hemos realizado con anterioridad. La doctrina mayoritaria se muestra favorable, no obstante se ha señalado que en la práctica, dada la perentoriedad de los frutos y su natural destino para ser consumidos (al menos los naturales y los industriales), lo más lógico es que se entreguen al propietario o bien que los consuma el retentor. A tal respecto se han propuesto distintas posibilidades⁵⁹⁷: a) que el retentor ponga los frutos en posesión del propietario para que este los venda o consuma y posteriormente, en su caso, entregue el precio obtenido al retentor⁵⁹⁸; b) que el retentor los consuma o los venda, con imputación de su valor al crédito⁵⁹⁹ y c) que el retentor los consuma o los venda pero sin imputación al crédito⁶⁰⁰. Pienso que solo las dos primeras posibilidades son factibles pues, como ya hemos expresado, los frutos pertenecen solo al propietario y deben dirigirse a compensar la deuda que este tiene con el retentor.

Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos. ... cit. pg. 606. BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg. 82. SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 256.

⁵⁹⁶ POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*... cit. pg. 371: “Se ha dudado si este derecho, que no es de realización de valor, permite al arrendatario seguir percibiendo los frutos... A falta de previsión expresa de una consecuencia semejante, no parece descabellado entender que la buena fe contractual del artículo 1258 del Código civil debería llevar consigo la prolongación de la actividad por el arrendatario”.

⁵⁹⁷ ARIAS DÍAZ M.D., “El Derecho de retención de inmuebles del usufructuario: el artículo 502 del Código civil”... cit., pg. 1492.

⁵⁹⁸ VIÑAS MEY J. “El derecho de retención”... cit., pg.112.

⁵⁹⁹ LACRUZ BERDEJO J.L., *Elementos de Derecho civil III. Derechos reales*. Vol I. Posesión y propiedad... cit. pg. 97. COBACHO GÓMEZ J.A., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. ... cit. pg. 606. MIQUEL GONZÁLEZ J. M^a., *Comentario al Código civil, I*... cit. pg.1221. DÍAZ ROMERO M^a. R., *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*... cit. pg. 99.

⁶⁰⁰ SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 256.

¿Que ocurriría en el caso de que sean embargada la finca o sus frutos por parte de un acreedor del propietario deudor?; ¿podría compensar el retentor su crédito por delante de otros deudores?; es decir, ¿convierte el derecho de retención en privilegiado al crédito que garantiza? Tanto la doctrina⁶⁰¹ como la jurisprudencia⁶⁰², han señalado que la retención no asciende a privilegiado el crédito que la origina de forma automática, sino que será la ley la que le atribuya esta naturaleza en cada caso concreto⁶⁰³. Radica aquí la controversia doctrinal suscitada sobre la naturaleza real o personal del derecho de retención y los efectos personales o reales que produce, la cual es solucionada por un sector de la doctrina afirmando que los efectos de la retención derivan directamente de una correcta interpretación de la ley, y no de su naturaleza real⁶⁰⁴. La doctrina se ha pronunciado afirmando que el retentor solo ostentará privilegio en el caso en que la ley se lo otorgue expresamente: por ejemplo el artículo 1922.1 Cc privilegia el crédito de quien ha construido, reparado o conservado una cosa mueble y la está reteniendo cuando así se lo permite la ley. En el caso de que no se

⁶⁰¹ SANCHEZ REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 256. BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg. 73: “El derecho de retención, a diferencia de la prenda e hipoteca, no... concede un privilegio”. CASTÁN, *Derecho civil español común y foral*, III, 11ª ed. revisada por GARCÍA CANTERO, Madrid, 1974, pg. 244. LEIVA FERNÁNDEZ L., *Derecho de retención*... cit., pg. 154.

⁶⁰² Aunque el Tribunal Supremo negó al derecho de retención los efectos de los derechos reales de garantía en la STS de 24 de junio de 1941, posteriormente en la STS de 7 de julio de 1987 vino a afirmar que la caracterización del derecho de retención como derecho real de garantía (con sus características de reipersecutoriedad, *ius distrahendi* y privilegio) no le viene atribuida por su naturaleza, puesto que estos efectos no derivarían de tal naturaleza, sino directamente de lo que en cada caso les atribuya la ley. En esta línea dice la referida sentencia: “que notorio, como es, que por el Código Civil español no ha sido regulado el derecho de retención como institución sustantiva, aunque sean numerosas sus aplicaciones en materia civil (artículos 453, 464, 502, 1600, 1730, 1780, 1892, entre otros) y en materia mercantil (artículos 276, 704, 842 y 868, ad exemplum) se da el caso, por falta de esa unidad conceptual y méritos de esa dispersión, de que sean también diversas las consecuencias jurídicas y económicas de ese derecho que, en unos supuestos, como el contemplado por el artículo 502 del Código Civil, lleva anejo un derecho de reintegro; en otros, se traduce en una preferencia o prioridad como en la de los eventos a que aluden los números cuatro, quinto y séptimo del artículo 1922 y en algunos, como en los casos a que se refieren los artículos 276, 704 y 842 del Código de Comercio, el privilegio originario, se aproxima, casi hasta la confusión a un derecho de garantía”.

⁶⁰³ SABATER BAYLE I. “La facultad de retención posesoria” ... cit., pg. 100.

⁶⁰⁴ JORDANO FRAGA F. “Comentario a la STS de 7 de julio de 1987”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 1987, nº14, pg. 4772.

lo otorgue, no existe privilegio alguno y por tanto en el caso que nos ocupa de la retención que realiza el que fue arrendatario sobre la finca, hay que concluir que estará sometido al principio de *par conditio creditorum* toda vez que la ley no ha establecido ningún tipo de privilegio para estos casos⁶⁰⁵.

Volviendo a comentar la solución que la LAR/1980 daba a esta situación de impago del crédito mejoraticio, vemos que se solucionaba permitiendo al arrendatario continuar con el arrendamiento, con lo que se conservaba el *status quo* anterior, a diferencia de la situación que la LAR/2003 otorga al arrendatario según la cual su título decae y deja de ser arrendatario para convertirse en un retentor cuyo título es el derecho de retención que le otorga la ley, lo cual tiene unas consecuencias prácticas diferentes en uno y otro caso.

En primer lugar hemos visto que el derecho de retención parte de una situación posesoria previa de carácter natural; se requiere la tenencia de la cosa para poder retenerla. Ello implica que el retentor no tenga acción en cuanto retentor sino que solo podrá actuar vía excepción, ante la reclamación que le hace el propietario para que le entregue la finca⁶⁰⁶ y que, por tanto, en el caso de que la entregue al arrendador al final del arrendamiento no podrá reclamársela posteriormente⁶⁰⁷. Por el contrario en el régimen establecido por la LAR/1980, el arrendatario, que sigue conservando ese título, sí tiene acción contra el propietario y si le hubiera devuelto la finca, podrá solicitar la continuación del arrendamiento pues es titular de un

⁶⁰⁵ SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 256.

⁶⁰⁶ Sí tendrá acción, en cuanto poseedor que es, para ejercitar acciones para defender su estado posesorio. BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg.80.

⁶⁰⁷ BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955, pg. 80. Este autor solo reconoce la posibilidad de que el arrendatario pueda reclamar la finca al propietario si le entregó la finca por error al creer que el crédito estaba extinguido, ejercitando la “condictio indebiti” del artículo 1895 Cc. SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”... cit., pg. 256, duda de esta posibilidad toda vez que “el artículo 1895 Cc exige para la repetición que no hay derecho a cobrar la cosa recibida y aquí el *accipiens* (o sea el propietario si lo tiene).

derecho a poseer basado en el título jurídico que la cualidad de arrendatario le otorga según el artículo 62.2 LAR/1980⁶⁰⁸.

En cuanto a los frutos, podemos advertir también diferencia entre los dos regímenes toda vez que en la retención, hemos visto que el acreedor poseedor no los hace suyos y como mucho podrá compensarlos con su crédito. Por el contrario en el régimen que estableció la LAR/1980, el arrendatario sí hacía suyos los frutos procediéndose a la compensación con el crédito mejoraticio solamente por la cantidad resultante de la diferencia entre la renta pactada y la que correspondería a la finca como consecuencia de la mejora.

Una última diferencia que podemos apuntar es el hecho de que la doctrina vio en la compensación del artículo 62.2 LAR/2003 no solo una función de autotutela del crédito del arrendatario, sino una función de garantía que le confiere una prelación para cobrarse con preferencia a otros acreedores del deudor⁶⁰⁹; es decir lo consideraron un crédito privilegiado. Por el contrario hemos visto como el derecho de retención no atribuye expresamente privilegio alguno al crédito a no ser que legalmente así se le reconozca.

4.8 El *ius tollendi* del arrendatario.

En el régimen establecido en el Código civil para la liquidación del estado posesorio el derecho a retirar las mejoras realizadas en la cosa se le otorga exclusivamente al poseedor de mala fe, guardando silencio sobre la posibilidad de que el poseedor de buena fe pueda elegir esa opción. La doctrina se ha pronunciado al respecto manteniendo posturas diversas, si bien parece que la más extendida es negar esta posibilidad. Se argumenta que en una regulación tan

⁶⁰⁸ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit., pg. 337. VATTIER FUENZALIDA C. “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico...” cit. pg. 99.

⁶⁰⁹ CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos...* cit., pg. 341.

detallada de las mejoras en la posesión, como es la que se contiene en el Código civil, con una matizada delimitación de supuestos, el hecho de que no se reconozca esta posibilidad no es una omisión sino un criterio normativo; el silencio en este caso no es una laguna sino una opción puesto que, por el contrario, al poseedor de buena fe sí se le permite expresamente ejercer el *ius tollendi* cuando las mejoras son de tipo suntuario, pero el legislador tuvo a bien no concedérselo al poseedor de buena fe cuando las mejoras realizadas por este fueran útiles⁶¹⁰. También se argumenta que existe una importante consideración de orden económico-social que se relaciona no solo directamente con los intereses generales sino también con los intereses contemplados en los conflictos sobre la posesión. Debe entenderse que existe un interés económico-social en introducir en la cosa ajena mejoras útiles y en mantener tales mejoras a fin de que las cosas determinen un mayor rendimiento o productividad. La retirada de las cosas suntuarias o de lujo no determina perjuicio para nadie, en cambio la retirada de mejoras útiles es fuente de perjuicio⁶¹¹.

No obstante, esta fundamentación economicista no es precisamente la que motivó la solución que la LAR/1980 dio a este asunto en su artículo 62.a en el que se permitía al arrendatario retirar las mejoras realizadas, lógicamente si fuera posible hacerlo sin detrimento de los bienes. Por todo ello se nos plantea la duda de si el arrendatario al que se le aplica el régimen del Código civil le estará permitida la posibilidad de retirar las mejoras en el caso de ello sea posible sin detrimento de la finca.

⁶¹⁰ HERNÁNDEZ GIL, *La posesión...* cit pg. 401. En el mismo sentido TORRES GARCÍA T.F., *El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003...* cit. pg. 860 y 861: "Por otra parte al arrendatario no se le concede el *ius tollendi*".

⁶¹¹ Díez PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, III...* cit., pg. 684. En el mismo sentido LACRUZ BERDEJO J.L., *Elementos de Derecho civil III. Derechos reales. Vol I. Posesión y propiedad...* cit. pg. 98: "Es discutible si el poseedor tiene también la opción de retirar las impensas útiles separables... La (opción) negativa, más probable, tiene como argumentos en su favor el silencio del Cc. y el hecho de que se conceda al poseedor que cesa una compensación distinta.

Al respecto pienso que no se le debe otorgar al arrendatario el *ius tollendi* sobre las mejoras facultativas realizadas por dos motivos principalmente. En primer lugar porque esta posibilidad no está establecida en el texto legal que actualmente regula este tipo de mejoras, es decir el Código civil, y en segundo lugar porque, dado el denodado interés de la normativa comunitaria por la modernización de las explotaciones agrarias, debe prevalecer este interés, al que se le añade en este caso también el interés general del país debido a que las mejoras de las estructuras agrarias suponen sin duda un incremento de la riqueza nacional.

CONCLUSIONES

A continuación presentamos las conclusiones a las que hemos llegado tras el trabajo de investigación realizado. En la exposición de las mismas hemos pretendido adecuarnos, en la medida de lo posible, a la misma numeración seguida en el planteamiento de la problemática que hacíamos en la introducción, para una más fácil localización de las propuestas de solución que se dan a los problemas planteados.

.- SOBRE EL CONCEPTO Y LOS TIPOS DE MEJORA:

1.- La mejora es el resultado estable producido por una actividad para mejorar previa y que, incorporado material o jurídicamente a la cosa, la dota de una mayor utilidad que se puede concretar, bien en un aumento de su rentabilidad, en un aumento de su valor o de ambos. La mejora por lo tanto no es un proceso complejo sino el resultado de ese proceso.

2. a) En atención a esta definición de mejora, no se puede sostener la clásica tripartición que clasificaba las mejoras en necesarias, útiles y voluptuarias. Solo las que se han venido conceptuando como mejoras útiles pueden considerarse verdaderas mejoras. La categoría de las mejoras necesarias ya desapareció de los textos legales, y a las voluptuarias la mayoría de la doctrina no las considera mejoras agrarias, pero entiendo que se debe dar un paso más y negarles a éstas cualquier consideración como mejoras. La denominadas *voluptuarias* no pueden considerarse mejoras toda vez que el Derecho no puede conocer si la modificación introducida en la cosa por el poseedor para su ornato o recreo, tiene esa misma consideración para el propietario o el nuevo mejor poseedor; se puede dar incluso la paradoja de que la supuesta actividad mejoraticia le suponga una pérdida provocada por los gastos que, por no ser la “*mejora*” de su gusto, se producirían con la retirada de la misma. El Derecho por lo tanto solo puede objetivar y reconocer en estos casos la existencia de un gasto voluptuario que se

puede definir como aquel que no es ni necesario ni útil, pero no la existencia de una mejora.

2.b) Otro concepto que es necesario concretar es el de mejora agraria pues es el único tipo regulado por la legislación especial de arrendamientos rústicos. En este sentido, consideramos que mejoras agrarias son aquellas que aumentan el valor de la finca en cuanto *res fructífera* dedicada a la actividad agrícola, pecuaria o forestal.

2.c) Cuando la LAR/2003 alude en su artículo 21 a las mejoras *útiles y voluntarias* del arrendatario, se está refiriendo a las mejoras facultativas; esto es, a las que provienen de la libre iniciativa del arrendatario, no a las mejoras voluptuarias o de mero recreo. La LAR/2003 no contempla otras mejoras que no sean las útiles.

2.d) Atendiendo a la triple consideración de la empresa agraria en su dimensión subjetiva (el empresario), objetiva (la explotación) y funcional (actividad empresarial) se puede construir una clasificación de las mejoras que nos va a ser muy útil para interpretar determinados preceptos de la LAR/2003; así distinguimos entre mejoras realizadas en la explotación y mejoras realizadas en la actividad empresarial. Las primeras son las realizadas en el conjunto de bienes y derechos que conforman la unidad técnico-económica que sirve al empresario agrario como medio para desarrollar su actividad (entre los que se incluye la finca) y las segundas son las que se llevan a cabo en el proceso de obtención, primera transformación, comercialización y venta de los productos agrícolas, pecuarios y forestales.

2.e) La LAR/2003 distingue entre mejoras ordinarias y extraordinarias, lo que ha supuesto una novedad pues hasta ahora ni a nivel legislativo ni doctrinal se había aludido a estas dos categorías.

A tal efecto, basándonos en lo que establece el Código civil en sede de usufructo respecto a las reparaciones ordinarias y

extraordinarias, podemos extraer un doble criterio para delimitar lo ordinario de lo extraordinario en el ámbito de las mejoras.

Por una parte mejoras ordinarias serán aquellas cuyo importe guarda una relación de proporcionalidad con el resto de indicadores económicos de la relación jurídica en la que la mejora se inserta, como la renta del contrato, el importe que supondrá el abono de las mejoras al arrendatario, el plazo del arrendamiento e incluso el tiempo que tardará el arrendador en recuperar la cuantía de la indemnización dada la mayor rentabilidad que la finca ha adquirido con la mejora.

Por otra parte serán mejoras ordinarias aquellas que produzcan solo una modificación accidental de la forma o naturaleza de la finca, mientras que las que causen una modificación sustancial de la misma tendrán la consideración de mejoras extraordinarias.

La mejora se considerará extraordinaria cuando no se den tales factores aunque no será necesario que se produzcan de forma conjunta, bastará con que acontezca uno de ellos.

Aunque la actividad mejoraticia puede proceder tanto del arrendador como del arrendatario, un adecuado estudio de las mejoras exige distinguir entre ambos, ya que el régimen aplicable a cada uno es muy diferente. En este sentido hemos estudiado las mejoras del arrendador y del arrendatario distinguiendo a su vez entre mejoras obligatorias y facultativas por ser estos los conceptos que más transcendencia tienen en la LAR/2003.

.
.- SOBRE LAS MEJORAS OBLIGATORIAS PARA EL ARRENDADOR

3.a) Se consideran mejoras obligatorias las provenientes de disposiciones legales o de acuerdos firmes de las comunidades de regantes. Aunque la LAR/2003 menciona también a las impuestas por

una resolución judicial o administrativa, esto debe entenderse debidamente toda vez que estas resoluciones no hacen sino dar cumplimiento a lo dispuesto en una norma de carácter legal o a un acuerdo firme de una comunidad de regantes.

3.b) La alusión que, como novedad, se ha hecho en la LAR/2003 a las mejoras impuestas por acuerdos firmes de las comunidades de regantes, no ha supuesto una mayor fuerza ejecutiva para estos actos toda vez que, emanando de entidades de Derecho público, ya gozaban en plenitud de este carácter ejecutivo. Esta alusión simplemente ha venido a aclarar que las mejoras que consistan en una modificación del sistema de riego corresponden a los arrendadores, lo que, por otra parte, ya venía quedando claro desde la LAR/1980, toda vez que se trata de actuaciones en la finca y no en la explotación, las cuales corresponden al arrendador.

3.c) El incumplimiento del arrendador de su obligación de llevar a cabo las mejoras obligatorias puede dar lugar a la resolución del contrato. Aunque la LAR/2003 habla de *rescisión*, estamos más bien ante una resolución que es la figura prevista en nuestro ordenamiento para los casos de incumplimiento; si bien, se trata de una resolución *sui generis* toda vez que la obligación incumplida no proviene del contrato de arrendamiento sino de una norma legal o de un acuerdo firme de una comunidad de regantes. No es una resolución por incumplimiento del contrato de arrendamiento sino por incumplimiento de una obligación externa al contrato cuyo acreedor es un tercero también ajeno a dicha relación contractual.

Aunque el artículo 26 LAR/2003 no exige expresamente que se trate de un incumplimiento grave, la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo considera que debe darse un verdadero incumplimiento referente a la esencia de lo pactado, no bastando el incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias que no impidan obtener el fin económico del contrato; el hecho incumplido ha de ser de tal entidad que impida el fin normal del contrato,

frustrando las legítimas expectativas de la parte. Tampoco es suficiente el mero retraso en el cumplimiento sino que se precisa una voluntad manifiesta de incumplir.

3.d) Ante el incumplimiento del arrendador de la obligación de mejorar que le impone la ley, la única posibilidad que se le otorga al arrendatario es resolver el contrato; no se le da la opción de exigir su cumplimiento judicialmente, de reducir la renta, o de realizar la mejora él mismo como sí se le permite en el artículo 18 LAR/2003 cuando se trata de gastos de conservación.

3.e) Si en la obligación de mejorar impuesta por una norma legal o por un acuerdo firme de una comunidad de regantes no se expresa el momento de su cumplimiento, la mejora se deberá realizar en el plazo normal y adecuado para su ejecución según sus características, empezando a contar dicho plazo desde que exista la obligación para ejecutarla toda vez que debe primar el interés general establecido por la ley o por la comunidad de regantes.

3.f) El artículo 19 LAR/2003 establece tres requisitos para que el arrendador pueda elevar la renta tras la realización de una mejora obligatoria: 1) que la mejora sea de tal entidad y naturaleza que exceda de la natural conservación de la finca, 2) que la mejora suponga una transformación sustancial de la finca y 3) que la mejora redunde en el incremento de la producción:

1) El primero de los mencionados no es tal requisito puesto que cualquier mejora debe exceder siempre de la natural conservación. La mejora en sí supone siempre un aumento del valor de la finca; siempre es algo más que una mera conservación de la finca.

2) Para que la mejora suponga una transformación, debe producir una modificación sustancial de la forma de la finca o de su destino económico. Estas modificaciones sustanciales pueden consistir en: a) modificaciones de la finca en sí, tanto en su dimensión física como jurídica; b) modificaciones esenciales de sus

cultivos y c) cambios en el aprovechamiento o destino productivo de la finca.

3) El requisito de la mayor producción se debe interpretar como mayor rentabilidad o mayor valor de la finca; el criterio del incremento de la producción ya no puede tener aplicación en el ámbito de las mejoras toda vez que iría contra la normativa comunitaria que lo desterró como objetivo de la PAC para sustituirlo por el de consecución de explotaciones agrarias viables económicamente en el marco de un desarrollo rural sostenible.

3.g) Las comunicaciones entre el arrendador y el arrendatario, advirtiendo de la revalorización de la renta, la negativa a dicha revalorización y, en su caso, la comunicación de rescisión del contrato, se pueden producir mediante cualquier medio que sea adecuado para que la otra parte pueda conocer su contenido, no es necesario que se produzcan por escrito. La aceptación del arrendatario de la nueva renta elevada puede ser expresa, cuando este la admita explícitamente y así se lo comunique al arrendador o tácita cuando su actuación se limite a pagar la nueva renta.

- SOBRE LAS MEJORAS FACULTATIVAS PARA EL ARRENDADOR

4.a) Aunque la LAR/2003 guarda silencio al respecto, hay que concluir que el arrendador puede llevar a cabo mejoras facultativas; es decir, se le debe reconocer la facultad de tener la iniciativa para realizar mejoras en su finca aunque esta se encuentre arrendada. No obstante, esta facultad no es absoluta sino que tiene limitaciones. La primera de ellas es que la actividad mejoraticia del arrendador se debe realizar siempre dentro de los criterios de rentabilidad marcados por la Unión Europea para el desarrollo rural a través de explotaciones eficaces y eficientes y óptimamente dimensionadas. La segunda es que la actividad del arrendador no puede perjudicar nunca la actividad empresarial del arrendatario. En este sentido se deben tener en cuenta tres premisas

fundamentales: 1) el arrendador debe respetar el derecho del arrendatario a elegir el tipo de cultivo; 2) las mejoras del arrendatario deben prevalecer sobre las del arrendador en caso de que sean incompatibles, y 3) en general debe evitarse cualquier actuación que pudiera coartar de alguna manera la autonomía del arrendatario en el ejercicio de su actividad.

4.b) Siempre que la actividad del arrendador se mantenga dentro de estos límites, no necesitará el consentimiento del arrendatario para mejorar, a no ser que se trate de mejoras extraordinarias o que produzcan una transformación del destino de la finca, casos en los que sí será necesario el acuerdo expreso de las partes.

4.c) En el caso de que el arrendador sea un usufructuario, la posibilidad de mejorar en los términos antes aludidos corresponderá tanto a este como al nudo propietario.

4.d) Esta posibilidad de mejorar del arrendador no le faculta para elevar la renta como ocurre en las mejoras obligatorias, toda vez que se trataría de una modificación sustancial del contrato que no tiene cobertura legal.

- SOBRE LAS MEJORAS OBLIGATORIAS PARA EL ARRENDATARIO

5) La LAR/2003 establece como mejoras obligatorias para el arrendatario las propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad así como las que vengan impuestas por una disposición legal, una resolución judicial o administrativa firme o un acuerdo firme de una comunidad de regantes.

5.a) El arrendatario rústico es considerado en la LAR/2003 como un empresario y en nuestro ordenamiento existe un principio general de mejora de las explotaciones agrarias según el cual el empresario agrario deberá organizar los medios personales, materiales y técnicos

necesarios para que, actuando con la diligencia debida y basándose en criterios de eficacia, eficiencia y rentabilidad, configure una explotación agraria óptimamente dimensionada, económicamente viable, a través de una constante modernización y mejora de sus estructuras y de sus procesos. Este tipo de explotaciones serán las que colaboren directamente, dentro del marco de un desarrollo rural sostenido, con los objetivos marcados por la PAC.

Las mejoras que está obligado el arrendatario a realizar como empresario agrario en el ejercicio normal de su actividad son mejoras en la empresa entendida esta como la actividad agraria que desarrolla en la finca arrendada. En ese sentido deberá mejorar el proceso de obtención de los productos agrícolas, pecuarios o forestales, es decir su producción (por ejemplo con la adopción de nuevas técnicas de cultivo, el establecimiento de una organización más eficiente y eficaz, la utilización de técnicas de agricultura ecológica, el uso de nuevas maquinarias, uso de energías renovables etc), tendrá que mejorar igualmente la venta directa de los mismos (con participación en sociedades cooperativas o asociaciones de productores, utilización de marcas, aseguramiento de los productos, transporte, proyección y desarrollo de una estrategia comercial etc.), así como su primera transformación. No está obligado por lo tanto a realizar mejoras en la finca ni en resto de bienes que componen la explotación.

5.b).- Las otras mejoras aludidas en el artículo 20 son distintas a las del empresario agrario y pueden venir impuestas por una disposición legal, resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de una comunidad de regantes. En relación a cada una de ellas podemos concluir:

1) Respecto a las mejoras impuestas por una norma legal hay que decir que el legislador, tanto el nacional como el comunitario, es soberano para dirigir la política agraria en uno u otro sentido a través de la legislación agraria y por lo tanto por ley se podrán imponer al arrendatario obligaciones de mejora distintas de las propias del empresario agrario en el ejercicio normal de su actividad.

2) La alusión a las resoluciones judiciales o administrativas se podía haber omitido toda vez que no cabe encontrar una resolución de esta naturaleza cuya finalidad no sea exigir el cumplimiento de una norma legal precedente o un acuerdo firme de una comunidad de regantes.

3) Los acuerdos de las comunidades de regantes solo pueden imponer mejoras obligatorias al arrendatario distintas de las propias del empresario en el desempeño normal de su actividad cuando aquellas mejoras vengan sustentadas en una norma legal y así, aunque la ley les concede, como entes de Derecho público que son, capacidad de gestión y *explotación en régimen de autonomía interna*, no podrán contravenir el reparto establecido en la LAR/2003 según el cual al arrendador le corresponden las mejoras obligatorias que *hayan de realizarse sobre la finca arrendada* (art. 19 LAR), lo que supone que solamente pueden obligar al arrendatario a realizar *la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad* (art. 20 LAR).

5.c) Respecto a la posibilidad de resolución del contrato cuando el arrendatario incumple su obligación de mejorar, regulada en los artículos 25 y 26 LAR/2003 hay que hacer las siguientes consideraciones. Aunque en el artículo 25.b) no se mencionen el incumplimiento de las mejoras provenientes de los acuerdos de las comunidades de regantes como causa de resolución hay que decir que se trata de un olvido del legislador no de una exclusión.

En cuanto a las mejoras propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, es correcta su omisión en el artículo 25.b) toda vez que la obligación de mejorar del arrendatario no habilita al arrendador para exigirle la realización de mejoras concretas y por lo tanto tampoco le va a facultar para instar la resolución del contrato ante un incumplimiento. Esto nos debe llevar a considerar igualmente que tampoco se deben entender incluidas estas mejoras en la “rescisión” prevista en el artículo 26 cuando este hace alusión a las mejoras del artículo 20.

Al coincidir como causa de resolución el incumplimiento de mejoras que provengan de una norma legal o de una resolución administrativa o judicial, en los dos artículos referenciados, 25.b) y 26 no se produce una colisión de normas cuando el artículo 25 exige un incumplimiento grave y el 26 un mero incumplimiento toda vez que es pacífico en nuestro ordenamiento exigir la gravedad del incumplimiento para que este pueda ser causa de resolución del contrato, según lo tiene establecido la reiterada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo.

5.d).- El arrendatario no tiene derecho a la disminución de la renta ni a la prórroga del contrato por las mejoras obligatorias realizadas a no ser que se haya llegado a un acuerdo con el arrendador o que la disposición legal, la resolución administrativa o judicial o el acuerdo de la comunidad de regantes que regulen la mejora lo prevean. Tampoco tiene derecho el arrendatario al abono de estas mejoras a no ser que el arrendador preste su consentimiento a la realización de las mismas. Se establece así en la LAR un régimen distinto de indemnización para las mejoras obligatorias y para las facultativas del arrendatario pues en estas últimas no se exige acuerdo con el arrendador para su indemnización. En caso de que el arrendador preste su consentimiento a la realización de las mejoras y no pague la indemnización a la que en ese caso le obliga el artículo 20.4, el arrendatario no tiene derecho de retención sobre la finca como sí ocurre en las mejoras facultativas.

En caso de usufructo dicho consentimiento lo prestará normalmente el usufructuario pero también podrá pronunciarse al efecto el nudo propietario, toda vez que la ley también le permite a este llevar a cabo mejoras en la finca siempre que no disminuya el valor del usufructo y que no perjudique el derecho del usufructuario. El pago de la indemnización al arrendatario corresponderá al que prestó el consentimiento para la realización de las mejoras.

5.e) Cuando varias fincas integradas en una misma explotación se encuentren separadas por paredes, vallas, setos zanjas y otras formas

de cerramiento o cercado, el arrendatario podrá remover estos obstáculos sólo cuando lo requieran las necesidades de cultivo y sólo con la longitud indispensable para que pueda pasar la maquinaria, no más. En cualquier caso hay que respetar lo dispuesto en la legislación sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico y paisajístico que afecten a la configuración bienes inmuebles declarados Monumento, Jardín histórico, Conjunto o Sitio histórico o Zona arqueológica.

.- SOBRE LAS MEJORAS FACULTATIVAS PARA EL ARRENDATARIO.

6.a).- En relación con las mejoras facultativas para el arrendatario, la LAR/2003 otorga una total preferencia a la autonomía de la voluntad, toda vez que su artículo 21 establece que solo en defecto de pacto habrá que acudir a lo dispuesto legalmente. Únicamente les está vedado a las partes regular sobre la libertad del arrendatario para decidir el tipo de cultivo y el destino de los productos cultivados, siendo nulo cualquier pacto que restrinja dicha libertad.

6.a).1. En esta libertad para pactar la regulación de estas mejoras, las partes pueden sustituir la renta a pagar por el arrendatario, en todo o en parte, por la obligación a su cargo de introducir determinadas mejoras en la finca; lo que se denomina arrendamiento *ad meliorandum*. En esta figura se excluye el derecho del arrendatario a recibir el reembolso en compensación de los gastos producidos por la realización de las mejoras, puesto que la realización de estas forma parte del objeto mismo del contrato como contraprestación del arrendatario a cambio de la cesión de la finca rústica. Llegado el fin del arrendamiento sin que el arrendatario haya cumplido su obligación de mejorar o la haya cumplido sólo parcialmente deberá abonar en metálico el importe de la mejora convenida, o de lo que reste por hacer. En el caso de que en un arrendamiento *ad meliorandum* se produzca la prórroga automática prevista en el artículo 12.3 LAR/2003, se deberá aplicar una renta objetiva a precio

de mercado en el caso de que las partes no hayan previsto nada sobre la renta de ese nuevo periodo.

6.a).2. Las normas que regulan las mejoras en la LAR no son incompatibles con la naturaleza de los arrendamientos de explotación y, por lo tanto, se podrán llevar a cabo mejoras amparadas en la regulación que dicha ley establece para las mejoras. Considerando que a los efectos de la actividad mejoraticia, todo aquello que puede ser objeto de mejora (la finca y el resto de los elementos de la explotación), aparecen igualmente tanto en el arrendamiento de finca como en el de explotación y que lo único que cambia son los roles que tradicionalmente le correspondía a las nociones de empresa y propiedad, no existen obstáculos para que se puedan aplicar las normas de las mejoras tanto a la finca en si como al resto de los elementos que componen la explotación.

6.b). La remisión que la LAR/2003 ha hecho al régimen del poseedor de buena fe del Código civil para las mejoras facultativas del arrendatario no ha sido del todo acertada, puesto que una normativa que está pensada principalmente para un poseedor de buena fe que actúa en concepto de dueño, para el que la actividad mejoraticia es consustancial a su posesión, se va a aplicar a un poseedor que reconoce el dominio ajeno de la cosa que está poseyendo. Esto provoca importantes desajustes en la aplicación de las normas posesorias del Código al arrendamiento y exige una minuciosa labor de interpretación que nos ha llevado a las siguientes conclusiones:

6.b).1. En cuanto al concepto de mejora, aunque el Código civil solo menciona el aumento de valor como criterio para entender producida la mejora, también hay que considerar como tal el aumento de la rentabilidad de la finca o de la explotación.

6.b).2. No existe en principio limitación alguna para que el arrendatario pueda llevar a cabo las mejoras que estime oportunas en

la finca sin que tenga que realizar ningún tipo de comunicación previa al arrendador. Deberá existir sin embargo, un acuerdo expreso con el arrendador en los casos en que las mejoras que se vayan a realizar se consideren extraordinarias o cuando estas produzcan un cambio o transformación del destino de la finca.

6.b).3. Aunque alguna doctrina ha interpretado que para que el arrendatario tenga derecho a pedirle al arrendador una indemnización por las mejoras es necesario que este previamente haya dado su consentimiento a la realización de las mismas, creemos que no es necesario toda vez que el Código no hace alusión alguna al respecto. Por lo tanto el arrendatario podrá exigir al arrendador que le abone el coste que tuvieron las mejoras, o que le indemnice por el incremento de valor que la cosa haya adquirido como consecuencia de las mismas; correspondiendo al arrendador la elección de una de las dos opciones según establece el citado texto legal.

6.b).4. En este tipo de mejoras, el momento de la exigibilidad de la obligación de pago del arrendador no debe ser la finalización del arrendamiento sino el instante en que la cosa entra en poder y posesión del nuevo poseedor o propietario. De esta forma ante un incumplimiento en la entrega de la cosa por parte del arrendatario, el riesgo de una posible pérdida de la mejora se hace recaer en el arrendatario incumplidor. Es a partir de ese momento cuando empieza a correr el plazo de prescripción, que será de quince años. Al resto de las mejoras, es decir a las obligatorias, no se les aplica lo dispuesto en el Código civil para el poseedor de buena fe sino el régimen previsto en la LAR, que es situar la obligación de reembolso a la finalización del arrendamiento, y será a partir de ese momento cuando se inicia el plazo de prescripción para las mismas.

6.b).5. La deuda que se le va a exigir al arrendador por la realización de las mejoras por parte del arrendatario implica una operación patrimonial restitutiva compleja. Es una deuda que pretende evitar el enriquecimiento patrimonial de una de las partes. No estamos ante

una mera suma pecuniaria que se devenga por mandato de la ley, sino que es el resultado de concretar en una cantidad dineraria la posible pérdida patrimonial que podría tener el arrendatario y para evitarla se obliga al arrendador a abonársela. Es una deuda de valor, no es de cantidad.

6.b).6. También produce serios problemas el aplicar el derecho de retención regulado por el Código civil en materia posesoria al arrendamiento. El primero es determinar el título que habilita al que fue arrendatario para seguir poseyendo, pues el propio Código civil, lo venía considerando un poseedor natural, en concepto distinto del de dueño al que no le corresponde el abono de las mejoras ni el derecho de retención del art. 453 Cc. Sin embargo la remisión expresa que el art. 21 LAR hace al régimen del poseedor de buena fe para que se aplique a las mejoras facultativas del arrendatario hace que el título que le habita para seguir poseyendo hasta que el arrendador le satisfaga su crédito por las mejoras que realizó sea un derecho de retención nacido *ex lege*.

Otra duda que se plantea es si el ex arrendatario, ahora retentor, puede continuar con la explotación de la finca. Existirán casos en los que el hecho de no explotarla supondrá un evidente perjuicio para la misma (una finca con ganado, o con un cultivo arbóreo), lo que iría en contra del deber de cuidado al que está sujeto el retentor. Pero también en el resto de los casos hay que entender que dejar baldía una finca no solo va contra la identidad y naturaleza propia de la misma sino que conculca directamente el principio informador de nuestro ordenamiento, según el cual, las explotaciones agrarias deben contribuir al desarrollo rural y a la creación de riqueza en el marco de la economía nacional. Ello lleva a concluir que permitir al ex-arrendatario seguir con la explotación de la finca es la mejor solución ya que posibilita armonizar la naturaleza coercitiva del derecho de retención con este principio informador de creación de riqueza a la vez que el conflicto se va solucionando paulatinamente con la compensación del crédito.

Esta situación, a la que algún autor ha denominado *retención impropia*, se da en nuestro ordenamiento en el artículo 502 Cc, que permite al usufructuario que ha realizado reparaciones extraordinarias la posibilidad de retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos en el caso de que el propietario no se las abone, por lo que entendemos que esta solución es plenamente aplicable al caso del ex arrendatario ya que este queda en idéntica situación que el ex usufructuario.

En el caso de que sea embargada la finca o los frutos de la misma por parte de un acreedor del propietario deudor hay que decir que la retención no convierte en privilegiado el crédito que la origina y por tanto estará sometido a la *par conditio creditorum*, toda vez que la ley no ha establecido ningún tipo de privilegio para este caso.

El retentor solo puede actuar vía excepción, ante la reclamación que le hace el propietario para que le entregue la finca y, por tanto, en el caso de que entregue la finca al arrendador al final del arrendamiento no podrá reclamársela posteriormente. A diferencia de lo que ocurría con la LAR/1980, donde el arrendamiento se prolongaba y el arrendatario sí tenía acción contra el propietario en el caso de que le hubiese entregado la finca.

6.b).7. El arrendatario carece del *ius tollendi* sobre las mejoras facultativas realizadas. En primer lugar porque esta posibilidad no está establecida en el texto legal que actualmente regula este tipo de mejoras, es decir el Código civil, y en segundo lugar por el marcado interés de la normativa comunitaria en la modernización de las explotaciones agrarias, al que se le añade en este caso también el interés general del país debido a que las mejoras de las estructuras agrarias suponen sin duda un incremento de la riqueza nacional.

6.b).8. El régimen del poseedor de buena fe aplicado a las mejoras facultativas del arrendatario deviene desproporcionado y desequilibrante en favor de los intereses de este. Para evitar esta injusta situación perjudicial para el arrendador serían recomendables *de lege ferenda* algunas modificaciones. En primer lugar es necesario que el arrendador tenga conocimiento de las mejoras que se van a realizar en su finca, por lo debería ser preceptiva la comunicación del arrendatario advirtiéndolo de la realización de las mejoras, del objeto de las mismas y su coste. Igualmente es fundamental establecer un límite máximo para el reembolso al arrendatario de forma que el arrendador no se vea sorprendido al final del arrendamiento con la obligación de pagar una abultada factura; dicho límite podría consistir en un porcentaje sobre el total de las rentas pagadas durante el arriendo que, en orden a fomentar la inversión en las explotaciones, podría ser de un 60% ó un 70%, consiguiéndose así mantener una proporción directa entre la indemnización que debe pagar el arrendador y el beneficio económico obtenido por este con el arrendamiento. Por otra parte en el caso de impago de la mejora por parte del arrendador estimamos más eficaz y menos problemático el sistema de la LAR/1980 que preveía una continuación del arrendamiento y una compensación de la deuda con los frutos de la finca que el derecho de retención del artículo 453 Cc.

REPERTORIO DE LA JURISPRUDENCIA CITADA

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC 37/1987 de 26 de marzo (RTC 1987/37).

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 24 de junio de 1905
- STS de 2 diciembre de 1952(RJ 1952/2360)
- STS de 19 de noviembre de 1958(RJ 1958/4032)
- STS de 4 de octubre de 1983 (RJ 1983/5227)
- STS de 9 de julio de 1984(RJ 1984/3804)
- STS 18de mayo de 1985 (RJ 1985/2400)
- STS 6 de diciembre de 1985(RJ 1985/6520)
- STS 11 de julio de 1986(RJ 1986/4497)
- STS de 29 de diciembre de 1986 (RJ 1986/7831)
- STS de 28 de febrero de 1986 (RJ 1986/862)
- STS de 11 de junio de1987 (RJ 1987/4290)
- STS de 24 de febrero de 1988 (RJ 1988/1301)
- STS de 15 de febrero de 1991 (RJ 1991/1272)
- STS de 28 de febrero de 1991 (RJ 1991/1607)
- STS de 9 de septiembre de 1991 (RJ 1991/1541)
- STS de 12 de diciembre de 1991 (RJ 1991/8933)
- STS de 30 de mayo de 1992 (RJ 1992/4833)
- STS de 17 de Febrero de 1993 (RJ 1993/1236)
- STS 12 de junio de 1993 (RJ 1993/4829)
- STS de 13 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9614)
- STS de 10 de junio de 1996(RJ 1996/4753)

- STS de 29 de diciembre de 1997(RJ 1997/9664)
- STS de 14 de febrero de 1998 (RJ 1998/984)
- STS de 6 de marzo de 2001 (RJ 2001/2593)
- STS de 20 de mayo de 2002 (RJ 2002/4449)
- STS de 21 de abril de 2005 (RJ 2005/4504)
- STS de 2 de junio de 2005 (RJ 2005/6293)
- STS de 25 de octubre de 2005 (RJ 2005/8144)
- STS de 13 de septiembre de 2006 (RJ 2006/6372)
- STS de 1 marzo de 2007 (RJ 2007/1764)
- STS de 24 de marzo de 2008 (RJ 2008/4056)
- STS de 4 de febrero de 2009 (RJ 2009/1117)
- STS de 28 de febrero de 2012 (RJ 2012/4633)

SENTENCIAS DE LA JURISPRUDENCIA MENOR

- S.A.T. de Zaragoza de 2 de noviembre de 1988.
- S.A.T. de Zaragoza de 5 de noviembre de 1984
- S.A.T. de Cáceres de 5 de julio de 1988.
- S.A.P. de Badajoz de 16 de enero de 1998. (AC 1998/2630)
- S.A.P. de Jaén de 19 de enero de 2002.(AC 2002/432)
- S.A.P. de Jaén de 19 de febrero de 2002 (PROV 2002 125658)
- S.A.P. de Ciudad Real de 18 de noviembre de 2000. (JUR 2004/50481).
- S.A.P. de Oviedo de 5 de mayo de 2003.
- S.A.P. de Málaga de 18 de febrero de 2005.
- Auto de la AP de Islas Baleares de 30 de junio de 2006 (JUR 2006/279806)
- S.A.P. de Jaén de 21 de octubre de 2003 (JUR 2003/99393)
- S.A.P. de Granada de 20 de octubre de 2006 (nº 486/2006).
- S.A.P. de Murcia de 9 de octubre de 2008. (JUR 2009/122804).

APÉNCIDE NORMATIVO

I) Real Decreto-Ley de 21 de Noviembre de 1929 disponiendo sean de aplicación las normas que se insertan para los contratos de arrendamiento de fincas rústicas que en lo sucesivo se celebren.

(...)

Art. 14: “Las obras y reparaciones necesarias, extraordinarias, indispensables para la subsistencia de la finca y que no obedezcan a causa imputable al arrendatario, serán de cuenta del arrendador, y para realizarlas, el arrendatario necesitará el consentimiento expreso de aquél.

El arrendatario estará obligado a darle aviso cuando fuere urgente hacerlas.

Si el arrendador no hiciera las obras necesarias, se reducirá la renta o la parte proporcional del terreno que quede en normales condiciones de aprovechamiento.

Art. 15: “Las mejoras útiles que sin ser indispensables para la conservación del predio aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca mediante obras de saneamiento, defensa u otras análogas, podrán ser realizadas de común acuerdo entre arrendador y arrendatario o por iniciativa de éste, sin consentimiento del arrendador.

El arrendatario estará obligado a dar aviso al arrendador, en todo caso, de su propósito de realizar mejoras útiles, para conocimiento del mismo y recabar, cuando las crea precisas y ante la negativa del arrendador, informe del Centro Agronómico provincial sobre su utilidad y conveniencia.

La prueba de las mejoras realizadas corresponderá siempre al arrendatario.

Art. 16: Si las mejoras enunciadas en el artículo anterior hubiesen sido realizadas de común acuerdo, se estará a lo pactado respecto a la cuantía en que ha de contribuir el arrendador y a la fecha de su liquidación.

Art. 17: Si el arrendatario ejecutase mejoras útiles de las definidas en el artículo 15 sin consentimiento expreso del arrendador, tendrá derecho a que le sean abonadas al finalizar el contrato y su prórroga o prórrogas, si las hubiere, en la medida en que los beneficios de la mejora no hayan sido aprovechados por el arrendatario y queden incorporados a la finca sin que en ningún caso pueda exceder su cuantía abonable del 10 por 100 de la suma de

las rentas pagadas durante el plazo del contrato y el tiempo de su prórroga forzosa.

Se requiere el consentimiento expreso del arrendador para la ejecución de toda clase de obras de fábrica, establecimientos industriales, paso del cultivo de secano al de regadío, del herbáceo al arbóreo o viceversa y, en general cualquier reforma que suponga una transformación esencial de la finca.

En el caso de que el importe de la suma que debe abonarse al término del contrato exceda de la tercera parte de la renta anual, podrá escalonar su pago al arrendador en anualidades sucesivas hasta el mencionado límite.

El arrendatario no podrá realizar mejora alguna salvo en empleo de fertilizantes necesarios para el cultivo, después de haber sido denunciada la prórroga del contrato a tenor del párrafo segundo artículo 9º.

Art. 18: Las mejoras voluntarias ejecutadas por el arrendatario para su comodidad, capricho o recreo, no serán abonadas por el arrendador aunque queden en el predio al término del contrato.

El arrendatario, salvo acuerdo en contrario, podrá destruirlas o retirarlas al finalizar el arriendo, siempre que al hacerlo no altere la finca, que deberá entregar en el mismo estado en que la recibió. En todo caso, el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que la destrucción o retiro de estas mejoras causare al arrendador.

(...)

II) Ley de 15 de marzo de 1935 de arrendamientos rústicos.

(...)

Artículo 19: Las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca en la misma forma en que se arrendó, serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a la elevación de renta, cualquiera que sea su coste.

Si el arrendador no las realizare, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca.

Artículo 20: Las mejoras que se realicen en las fincas objeto del arriendo pueden ser obligatorias y voluntarias, y éstas, a su vez, útiles y de adorno o comodidad.

Son obligatorias las impuestas por la ley o por resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales.

Útiles, las que, sin estar incluidas en el grupo anterior, produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor.

Y de adorno o comodidad, las que simplemente contribuyan al embellecimiento de la finca o a la comodidad del que la disfruta.

En caso de duda sobre la naturaleza de la mejora se estará a lo convenido por las partes, y, en su defecto, a lo que decida el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios agronómico o forestal.

Cuando se trate de obras y reparaciones de edificios, será respetado el pacto, a pesar de lo dispuesto en el artículo anterior, que hayan consignado las partes en el contrato.

Artículo 21: Las mejoras obligatorias serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a elevación de la renta si no produce aumento en los rendimientos de la finca. Si lo produjesen el aumento de aquélla será proporcional al de éstos.

Si no mediara acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios agronómico o forestal, determinará el aumento que la renta deber experimentar.

Artículo 22: Las mejoras útiles podrán realizarse por iniciativa del arrendador o del arrendatario o por convenio entre los mismos; pero nunca se llevarán a cabo sin la autorización previa de ambas partes, o, en su caso, sin que hubiere recaído la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente

Cuando la finca en que traten de efectuarse las mejoras se halle sujeta a usufructo, no podrán realizarse sin la conformidad expresa del nudo propietario; procediéndose, en caso de discordia, como ordena el párrafo anterior. Cuando la mejora útil se deba a iniciativa del arrendador y se realice a expensas de éste, dando lugar a un aumento en los rendimientos de la finca, tendrá derecho, al igual que en las mejoras obligatorias, a una elevación proporcional de la renta. Si esta mejora útil produjera un aumento de renta superior al 10 por 100 de ésta, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato. También podrá el arrendatario pedir esta rescisión si la mejora consistiese en transformación total o parcial de cultivos. En ambos casos deberá notificarlo al arrendador cuatro meses antes de terminar el año agrícola en que deba cesar el arriendo.

Cuando se trate de realizar mejoras útiles por iniciativa del arrendatario, tendrá derecho a ejecutarlas, por cuenta y con intervención de aquél, el propietario de la finca.

Si la mejora útil se realizara por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, no habrá lugar a aumento ni disminución de la renta estipulada; pero al cesar el arrendatario en el disfrute de la tierra se le indemnizará por el propietario, abonándosele los gastos o desembolsos que hubiere invertido en la realización de la mejora, con deducción de la merma del valor que hubiere experimentado la cosa en que consista aquélla por el transcurso del tiempo. Para esta indemnización será requisito indispensable que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento y que se haya además realizado con conocimiento e intervención del propietario para fiscalizar los gastos. La cantidad exigible al propietario al terminar el arrendamiento por las mejoras útiles realizadas por iniciativa y a costa del arrendatario, no podrá exceder de la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo.

Si, como consecuencia de las mejoras útiles realizadas en la finca por el arrendatario, se elevare la contribución territorial sin que la renta haya

experimentado aumento, el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista.

En ningún caso ni el arrendador ni el arrendatario podrán compelerse recíprocamente a realizar mejoras útiles, rigiéndose las que se lleven a efecto por iniciativa y a expensas de cada cual, por lo dispuesto anteriormente, y las que realicen de común acuerdo, por lo que pacten entre ellos sobre gastos, indemnizaciones y aumento de renta. Todas las cuestiones que surjan entre el arrendador y el arrendatario con ocasión de las mejoras útiles, serán resueltas por el Juez o Tribunal competente, previo informe de los Servicios agronómico o forestal.

Artículo 23: Las mejoras de adorno o comodidad serán de cuenta de quien las ejecute, sin derecho a indemnización alguna; cuando estas mejoras disminuyan el rendimiento o valor de la finca, ninguna de las partes podrá realizarlas sin el consentimiento de la otra.

El arrendatario, salvo acuerdo en contrario, podrá retirar al finalizar el arrendamiento, las que él haya costeadado, siempre que el hacerlo deje la finca en las mismas condiciones en que estaba antes de realizar la mejora, y tendrá la obligación de retirarlas si así lo solicita el nuevo cultivador de la finca.

El arrendador no estará obligado a indemnizar las mejoras que ya se hubieran tenido en cuenta al otorgar el contrato o hubieran sido objeto de compensación, incluso por reducción de la renta.

(...)

III) Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos

(...)

**CAPÍTULO VI.
GASTOS Y MEJORAS.**

A. Reglas generales.

Artículo 47.

1. Arrendador y arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones o mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones o mejoras se realizarán en la época del año y circunstancias que menos perturben, salvo las que no puedan diferirse.

Artículo 48.

Incumben al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por Ley o resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse precisamente sobre la finca arrendada, a salvo lo que especialmente se disponga en la Ley o resolución que imponga las obras, mejoras o inversiones.

Artículo 49.

Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario.

Artículo 50.

El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallados, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramientos o cercado del predio arrendado si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación siempre que, de no contar con el consentimiento del propietario,

garanticen suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que haga indiscutibles los linderos.

Artículo 51.

Se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario.

B. Gastos necesarios.

Artículo 52.

El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertarse el contrato.

Artículo 53.

Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizados cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta no estará obligado el arrendador a dicha reparación y el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

Artículo 54.

1. Si, requerido el arrendador, no realizarse las obras a que se refiere el artículo 52, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, resolver el contrato, obtener una reducción de la renta proporcional a la de la productividad de la finca o realizarlas por cuenta propia, pudiendo reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, siempre que en este último caso obtenga informe previo favorable del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras

2. Podrá además el arrendatario reclamar indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del arrendador.

Artículo 55.

Si se trata de reparaciones tan urgentes que no pudiera sin daño inminente o grave incomodidad esperarse al resultado del requerimiento, podrá el

arrendatario realizarlas inmediatamente con derecho de reintegro y sin perjuicio del que le asiste para compensar su importe con las rentas que vayan venciendo, siempre que obtenga en este último caso la aprobación del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las obras realizadas.

Artículo 56.

Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligente producido por el arrendatario o persona que trabajen en la finca bajo su dependencia serán de su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la causa 5 del apartado 1 del artículo 75.

C. Mejoras útiles y sociales.

Artículo 57.

1. Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario.

2. Son mejoras de carácter social las que, quedando igualmente incorporadas a la finca, faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores. Las mejoras de carácter social estarán sujetas al mismo régimen que las útiles.

Artículo 58.

1. El arrendador puede por sí solo realizar en la finca, previa autorización del IRYDA oído el arrendatario, cualquier mejora de las determinadas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que no menoscabe por ella su rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada en el arrendamiento y sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta mientras duren las obras y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen.

2. Realizada la mejora, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida, según determinación de IRYDA.

3. En el caso especial de plantaciones forestales o aprovechamientos más intensos del arbolado, se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero, sobre Fomento de la Producción forestal.

Artículo 59.

1. Notificada por el arrendador la nueva renta que corresponde a la finca mejorada, dentro de los tres meses siguientes a la notificación el arrendatario tendrá derecho a su elección:

- a. A continuar en la relación arrendataria, ateniéndose a la renta notificada.*
- b. A que cese la relación arrendaticia.*
- c. A que no se eleve la renta restringiendo el arrendamiento a una parte de la finca que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, corresponda con la renta vigente antes de las obras siempre que a juicio del IRYDA, la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable.*
- d. A que cese, con la correspondiente reducción de renta, la relación arrendaticia respecto de las fincas o parte de fincas afectadas por la transformación de cultivos, siempre que a juicio del IRYDA la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable.*

Si el arrendatario eligiese cesar en la relación arrendaticia respecto de toda o parte de la finca, conforme a los párrafos b) o d) de este apartado, podrá exigir al arrendador una indemnización equivalente a la que le correspondería en caso de expropiación de la finca o parte de la finca que devuelva.

2. Si el arrendatario no comunica otra cosa al arrendador dentro de los tres meses, se entiende que opta por continuar en el arrendamiento sujetándose a la nueva renta.

Artículo 60.

El arrendatario podrá realizar las mejoras útiles y sociales a que se refiere el artículo 57, siempre que no menoscaben el valor de la finca.

Para llevarlas a cabo el arrendatario comunicará por escrito previamente al arrendador el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas, que se entenderán consentidas por el último si no da respuesta en el término de un mes. En caso de expresar oposición, el arrendatario podrá emprender las obras con informe favorable del IRYDA, oído el arrendador.

Artículo 61.

1. Cuando se trata de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta y el arrendador no las realizare, previamente requerido por el arrendatario, podrá éste acometerlas por sí, previa autorización del IRYDA, con tal que a juicio de éste, se garantice la terminación de las obras en el plazo previsto.

2. En este supuesto quedara en suspenso durante nueve años y por una sola vez durante la vigencia de la relación arrendaticia la facultad del arrendador de recuperar la finca por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. Cuando por razones excepcionales de fuerza mayor o impedimento físico u otras análogas el arrendatario no pudiere atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo podrá entonces subarrendar a quien tenga aptitud legal para se arrendatario.

3. Estas obras sólo se autorizarán:

- a. Si se aumenta, al menos y como consecuencia de ellas, en un 50 % el valor agrario.*
- b. Y cuando se inicien dentro del período contractual en los primeros doce años de prórrogas.*

Artículo 62.

1. Terminado por cualquier causa el arrendamiento, el arrendatario podrá optar:

- a. Por retirar las mejoras realizada por él, si la finca no sufre deterioro.*
- b. Por exigir al arrendador que, a elección de éste, se le abone, en compensación por las mejoras, bien el mayor valor que por causa de las mejoras subsiguientes tengan entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de la que todavía subsisten en el estado en que se encuentren.*

2. Si el arrendatario exige que se le abonen las mejoras se determinará por acuerdo entre las partes o, en su caso, por resolución judicial la cantidad que deba ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada.

Si el arrendador no cumplierse su obligación de abonar las mejoras el arrendatario podrá reclamar judicialmente el pago o continuar en el arrendamiento con facultad de subarriendo en los supuestos excepcionales previstos en el apartado 2 del artículo 61, mientras no se le liquide la deuda, abonando solamente la renta pactada, con la actualización que corresponda, y aplicará a la compensación de lo que se le adeude la diferencia hasta la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora.

Artículo 63.

Las partes no podrán pactar en el contrato que el arrendador recupere la finca arrendada con sus mejoras sin indemnización ni, en general, modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejorar, sin perjuicio de lo dispuesto sobre éstas en el artículo 2 circunstancia 3, de esta Ley.

Artículo 64.

El arrendatario tendrá respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario.

Podrá pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos. Las costas y gastos serán de cuenta del arrendatario.

Artículo 65.

El arrendatario resarcirá al arrendador de la elevación de la contribución o de cualquier otro gasto o desembolso que le ocasione la realización por aquél de las mejoras, en tanto no quede el gasto compensado con una mayor rentabilidad efectiva en favor del arrendador.

Artículo 66.

Tanto el propietario como el arrendatario pueden participar en las mejoras promovidas o fomentadas por la Administración, aplicándose a las relaciones entre aquéllos lo establecido en los artículos anteriores.

Artículo 67.

La parte que perciba subvenciones oficiales no podrá incluirlas en la cuenta de las mejoras.

Artículo 68.

Las mejoras útiles o sociales que vengan impuestas se regirán por lo dispuesto en esta Ley, a salvo lo que establezca la Ley que imponga la mejora.

D. Mejoras suntuarias.

Artículo 69.

1. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden, a su costa, realizar sobre la finca las mejoras de mero lujo, adorno o recreo que tengan por conveniente, siempre que no sufran detrimento los intereses de la otra parte.

2. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario podrá llevarse los adornos con que hubiera embellecido la finca, si ésta no sufriera deterioro. El arrendador podrá en todo caso exigírselo.

IV) Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos

(...)

Artículo 8. Desenvolvimiento del contrato.

1. El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta Ley.

Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

3. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, y asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador.

(*Artículo 8 redactado por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre. El anterior texto rezaba así:

1. El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta ley.

Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

3. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, según contrato, pero asume la obligación de conservar

la unidad orgánica de la explotación, en la totalidad de todos los elementos que la integran y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador).

CAPÍTULO VI. GASTOS Y MEJORAS.

Artículo 17. *Principio general.*

1. El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

Artículo 18. *Gastos de conservación a cargo del arrendador.*

1. El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato.

2. Si, requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

*Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados.**

(*Párrafo añadido por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre)

3. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándose por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar.

Artículo 19. *Otros gastos a cargo del arrendador.*

1. Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

2. Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviere conforme con dicha revalorización.

Artículo 20. *Obras y mejoras a cargo del arrendatario.*

1. Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

*2. El arrendatario no puede, salvo acuerdo expreso entre las partes, hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil.**

(*Apartado 2 del artículo 20 redactado por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre. El anterior texto rezaba así: *El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, sin perjuicio de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561).*

3. *Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario.*

4. *Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.**

(*Apartado 4 del artículo 20 añadido por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre)

Artículo 21. *Mejoras útiles y voluntarias.*

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

*Asimismo, y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.**

(* Párrafo segundo del artículo 21 añadido por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre).

(...)

Artículo 25. *Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador.*

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

- a. *Falta de pago de las rentas y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.**

(*Apartado a) del artículo 25 redactado por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre. El anterior texto rezaba así: a) *Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma*).

- b. *Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.*
- c. *No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.*
- d. *Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.*
- e. *La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.*
- f. *Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.*

Artículo 26. Rescisión.

Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta Ley.

(...)

BIBLIOGRAFIA

AGÚNDEZ FERNÁNDEZ A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4ªedic. Comares, Granada 2001.

ALBALADEJO y DÍAZ ALABART S., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1993.

ALBALADEJO GARCÍA M., *Comentario del Código civil*, I. (comentario al artículo 783 Cc), Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991.

ALBALADEJO M., *Derecho civil I. Introducción y parte general*, Edisofer, Madrid, 2006.

ALBALADEJO, *Derecho civil III-1º*, Editorial Bosch, Barcelona 1974.

ALBALADEJO M., *El negocio jurídico*, Librería Bosch, Barcelona 1958.

ALBIEZ DOHRMANN K.J., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. Dir. Miguel Pasquau Liaño, Thomson Aranzadi, 2ª Edic. 2006, pg. 922.

ÁLVAREZ FUENTES M., *Las mejoras fundiarias*. Tesis Doctoral de la Universidad de Sevilla, 1969, inédita.

AMAT LLOMBART P., “Análisis comparativo entre la ley de arrendamientos rústicos 49/2003 y su ley 26/2005 de modificación. Principales novedades introducidas en el régimen arrendaticio rústico” en *Derecho Agrario y Alimentario Español y de la Unión Europea*, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 157.

ARIAS DÍAZ M.D., “El Derecho de retención de inmuebles del usufructuario: el artículo 502 del Código civil”, *Anuario de Derecho civil*, IV, 2001, pg. 1449.

ARIÑO ORTIZ G., “La política de modernización y desarrollo equilibrado de todos los sectores en aras de la equiparación del nivel de vida” en *Comentario a la Constitución socio-económica de España*, Comares, Granada 2002, pg. 471.

ATIENZA NAVARRO M.L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Tecnos, Madrid, 2006, pg. 684.

BADENAS CARPIO J.M. Comentario al artículo 1573 Cc en *Comentarios al Código civil*. Coord. BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO R Thomson Aranzadi. 2ª edic. 2006.

BALLARÍN MARCIAL A., “El deber de cultivar y mejorar”, *Estudios jurídicos en Homenaje al profesor Federico de Castro, I* Madrid 1976, pg. 81.

BALLARÍN MARCIAL A, *Derecho agrario. La Constitución de 1978 y la agricultura*, 2ª edic. Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid 1978.

BALLARÍN MARCIAL A. “Definición y justificación del Derecho Agroalimentario español” en *Derecho agrario y agroalimentario español y la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 33.

BALLARÍN MARCIAL A. *El papel del Derecho Agrario. La modernización de la agricultura*, Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Madrid, 2008.

BARÓ PAZOS J., *La codificación del Derecho civil en España (1808-1889)*, Universidad de Cantabria, Santander 1993.

BASSOLS COMA M., *Constitución y sistema económico*, Ed. Tecnos, Madrid, 1988.

BELLANTUONO D. “La nuova disciplina dei contratti agrari”; *Il foro italiano*, 1982, pg. 126.

BELTRÁN HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención en el Código civil español*, Universidad de Salamanca, 1955.

BERCOVITZ RODRIGUEZ CANO R., *Comentarios al Código civil*. Thomson Aranzadi. 2ª edic. 2006.

CAMPUZANO y HORMA F., “La evolución de la propiedad en el Derecho Constitucional”, *Revista General de Legislación y jurisprudencia*, 1931, Tomo 158, pg. 617.

CARRASCO PERERA, *Ius aedificandi y accesión. (La construcción en suelo ajeno en el marco de los principios urbanísticos)*, Madrid, 1986.

CARRASCO PERERA A., “Restitución de provechos I”, *Anuario de Derecho civil*, 1987, pg. 1055.

CARRETERO GARCÍA A., “La explotación agraria como objeto del contrato de arrendamiento rústico” en *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Universidad Politécnica de Valencia, 2007, pg. 215.

CARRIÓN Y CARRIÓN P., *La reforma Agraria de la Segunda República y la situación actual de la agricultura española*. Ediciones Ariel. Barcelona, 1973.

CARROZZA A., *I miglioramenti delle cose nella teoría generale e nei rapporti agrari*, Instituto di Diritto Agrario Internazionale e comparato, Milano, 1965

CARROZZA A., “Addizioni costituenti miglioria e addizioni improduttive nell’azienda agraria”. *Rivista di Diritto Agrario*, 1959, pg. 429.

CASAS-MERCADÉ F., *Arrendamientos sobre finca rústica*, Ed. Bosch, Barcelona 1965.

CASTÁN, *Derecho civil español común y foral* , III, 11ª ed. revisada por GARCÍA CANTERO, Madrid, 1974.

CASTÁN. *Derecho civil español, común y foral*, IV, 1977.

CAPIZZANO E., “Miglioramenti Agrari”, *Digesto delle discipline Privatische, Sezione Civile*, XI, pg. 352.

CERRILLO QUILEZ F., “El régimen de mejoras en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1950, Junio nº 265, pg. 361.

CILVETI GUBIA M.B., *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Aranzadi, Pamplona, 1995.

CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., comentario al artículo 334 Cc en *Comentario del Código civil*, I. Ministerio de Justicia. Secretaria General Técnica, Centro de Publicaciones. Madrid, 1991.

CLAVERÍA GOSALBEZ L.H., “Las pertenencias en Derecho privado español”. *Anuario de Derecho civil*. 1976, pg. 47.

CLAVERO ARÉVALO M., “Las comunidades de regantes como organismos autónomos de la Administración del Estado. Su estructura y funciones en la ejecución y explotación de las obras hidráulicas”, en *Primer Congreso Nacional de Comunidades de Regantes*, Valencia, 1964. pg.2

COBACHO GÓMEZ J.A. Comentario a los artículos 17 a 21 LAR/2003 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y Formularios Prácticos*. 2ª edic. Dir. PASQUAU LIAÑO M., Thomson-Aranzadi, 2006.

COBACHO GÓMEZ J.A. “Reflexiones sobre el origen y la evolución de la legislación española sobre arrendamientos rústicos” en *Derecho Agrario y alimentario español y de la Unión Europea*. Editorial Tirant lo Blanch. Valencia, 2007, pg. 137.

COCA PAYERAS M., comentario al artículo 443 Cc en *Comentario del Código civil*, I, Ministerio de Justicia. Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones. Madrid, 1991, pg. 1194

COLINA GAREA R. *La función social de la propiedad privada en la Constitución Española de 1978*. Bosch. Barcelona, 1997.

DE BUEN Y BONET, *Derecho civil Común y Foral*, 2, 1940.

DE BUSTOS GÓMEZ RICO M. Comentario al artículo 467 Cc en *Comentario del Código civil*. Coord. GIL DE LA CUESTA I, Bosch, Barcelona 2002.

DE CASTRO F. “El Derecho agrario de España. Notas para su estudio”. *Anuario de Derecho civil*. Tomo VII. 1954, pg. 377.

DE CASTRO F. *El negocio jurídico*. Civitas. Reimpr. Madrid, 1981.

DE COSSÍO, *Instituciones de Derecho civil*, I, 1977.

DE LA CAMARA ALVAREZ M. y DIEZ-PICAZO L. *Dos estudios sobre el enriquecimiento sin causa*, Civitas, Madrid, 1988.

DE LA CUESTA SAENZ J.M. “La reforma de la PAC y el pago único en su aplicación a España”. *Derecho Agrario y Alimentario español y de la Unión Europea*. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia, 2007, pg. 85.

DE LOS MOZOS J.L. “La formación del concepto de propiedad que acoge el Código civil”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 68, nº 609, 1992, pg. 581

DE LOS MOZOS *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*. Coord. CABALLERO LOZANO J.M.. 2ª Edic. Dykinson, 2006.

DELGADO ECHEVERRÍA J. “Adquisición y restitución de frutos por el poseedor”. *Anuario de Derecho civil*, 1975, pg.551.

DIAZ ROMERO Mª. R. *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*. Mc Graw Hill. Madrid, 1997.

DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A. *Sistema de Derecho civil*. vol I. Tecnos 5ª edic, Madrid, 1984.

DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A. *Sistema de Derecho civil*. vol II. Tecnos 4ª edic, Madrid, 1983.

DÍEZ PICAZO L. y GULLÓN A. *Sistema de Derecho civil*. vol III. Tecnos 4ª edic, Madrid, 1983.

DÍEZ PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión. Civitas. 4ª edic. Madrid 1995.

DÍEZ PICAZO L. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, vol.II, 4ª edic. Cívitas, 1993.

DÍEZ PICAZO L. “Algunas reflexiones sobre el derecho de propiedad privada en la Constitución”, en *Estudios sobre la Constitución española, Homenaje al profesor Eduardo García de Enterría*, T. II, Cívitas, 1991, pg. 1265.

DORAL GARCÍA DE PAZOS J.A., comentario al artículo 502 Cc en *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1993., dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART. edic. puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros.

DORAL GARCÍA DE PAZOS J.A. “Liquidación de la gestión posesoria”, *Revista de Derecho Privado*, 1977, pg. 399.

ESPEJO LERDO DE TEJADA M. “Notas sobre la reforma de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 por la Ley de 30 de noviembre de 2005”. Separata de la *Revista Jurídica del Notariado* nº 59 (julio-septiembre de 2006), pg. 223.

FERNÁNDEZ DE VILLAVICENCIO F., “Salva rerum substantia” en el usufructo propio. *Revista de Derecho Privado*, Año XXXV, nº 408, Marzo, 1951, pg. 202.

FRANCOS AVELLANAL E., *Las obras de reparación y mejora en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Comares, Granada 1990.

FUNAIOLI G.B., *Lezioni di Diritto civile (Teoria dei miglioramenti fondiari)*. Pisa. 1951.

FUNAIOLI G.B., *Corso di diritto agrario* (3ª edic. ciclostilada), Pisa, Pellegrini, 1958.

GARCÍA CANTERO G., *Comentario de la Ley de arrendamientos rústicos*, Coord. CABALLERO LOZANO J.M., 2ª Edic. Dykinson, 2006.

GARCÍA CANTERO G., comentario a los artículos 500, 502 y 503 Cc en *Comentario al Código civil, Vol I*, Ministerio de justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid 1993.

GARCIA DE ENTERRÍA E. y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ T.R., *Curso de Derecho administrativo*, tomo I, 12ª edic. Cívitas, Madrid, 2004.

GARCÍA GOYENA F., *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, reimpresión realizada por la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza, 1974.

GARCÍA ROYO A., *Tratado de arrendamientos rústicos*. 2º edic. Vol I, Soria, 1950.

GARRIDO EGIDO L., “Actuaciones administrativas de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos. Competencias del IRYDA”. *Revista de Estudios Agrosociales*, nº117, 1981, pg. 51.

GERMANO A. *Commentario del Codice civile, libro quarto, Dell'affitto di fondi rustici*. Zacinelli e ditore. Bologna, 1990.

GERMANO A., *Manuale di Diritto agrario*, Giapichelli editore, Torino, 1995.

GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO J.M., *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Editorial Cívitas, Madrid, 1982.

GÓMEZ LAPLAZA M.C., “Los arrendamientos rústicos en el Código civil: Aproximación a los artículos 1575 y 1576” en *Centenario del Código Civil*, Tomo I, Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid 1990, pg. 905.

GONZÁLEZ PALENZUELA GALLEGO M.T., *Las impensas en el Derecho romano clásico*, Universidad de Extremadura, Cáceres, 1998.

GONZÁLEZ-VARAS IBÁÑEZ S. “*Nuevo Derecho de aguas*”, Civitas, 2007.

GUAITA A., *Derecho Administrativo. Aguas, Montes y Minas*, Civitas, Madrid 1986.

GUTIÉRREZ ALVIZ Y ARMARIO F., *Diccionario de Derecho romano*, 3ª edic. Editorial Reus, Madrid, 1982.

HERNÁNDEZ GIL A., *La posesión*. Civitas. Madrid, 1980.

HERNÁNDEZ IBÁÑEZ C., “La autonomía de la voluntad como fuente normativa de las relaciones arrendaticias rústicas a la luz de la nueva regulación”. *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, Segunda época, nº46 y 47, Año XXI, pg. 131.

HIDALGO M., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentario y formularios*. Edit. Tecnos, Madrid 1987.

INZITARI, *Il miglioramenti, Enciclopedia del Diritto*. Vol. XXVI. Giuffré, Milán 1976.

IRURZUN GOICOA D., “Las mejoras necesarias, útiles y de recreo”. *Revista de Derecho español y americano*, enero-marzo 1959, pg.719.

JIMÉNEZ HORWITZ M., comentario a la Disposición Adicional Primera de la LAR/2003 en *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios*, Aranzadi, Pamplona, 2004.

JORDANO BAREA J.B., “El concepto de explotación agraria en la Ley andaluza de Reforma Agraria de 3 de julio de 1984”, separata de la *Revista de Derecho Notarial*. nº CXXIX-CXXX, julio-diciembre, 1985, pg. 187.

JORDANO FRAGA F., “Comentario a la STS de 7 de octubre de 1987”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº14, 1987, pg. 4767.

KARRERA EGUALDE M.M., *Ley de Arrendamientos Rústicos, comentarios doctrinales y formularios prácticos*. 2ª edic. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2006, pg. 250.

LACRUZ BERDEJO J.L. y otros, *Elementos de Derecho civil I, parte general*, Vol III, tercera edic., Dykinson, Madrid 2005.

LACRUZ BERDEJO J.L. y otros., *Elementos de Derecho civil I, parte general*. Vol III, tercera edic., Bosch, 1990.

LASARTE C., *Principios de Derecho civil III. Contratos*, Marcial Pons, 13ª edic. Madrid, 2010.

LASSO GAITE J.F., *Crónica de la Codificación española. Codificación civil*, Vol II, Ed. Ministerio de Justicia. Madrid 1970.

LEIVA FERNÁNDEZ L., *Derecho de retención*. Astrea, Buenos Aires, 1991.

LETE DEL RÍO J.M. y ESPÍN ALBA I., *Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de noviembre de 2003*, Colex, 2005.

LETE DEL RÍO J.M., Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de Noviembre de 2003, *Actualidad Civil*, nº12, junio de 2004, pg. 1368.

LLOMBART BOSH D. “Algunas consideraciones críticas a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *Revista de Derecho Agrario y alimentario*, Segunda época nº43, Año XX, pg. 9.

LÓPEZ LÓPEZ A., *Retención y mandato*. Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1976.

LÓPEZ RAMÓN F., *Derecho administrativo económico. Vol II*. Coord. MARTÍN-RETORTILLO S., La Ley, Madrid, 1991, pg. 363.

LUCAS FERNÁNDEZ F. *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1993., dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART. Edic., puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros.

LUCAS FERNÁNDEZ F., comentario al artículo 1557 Cc. en *Comentario del Código civil, I*, Ministerio de Justicia. Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991.

LUNA SERRANO A. “Las mejoras fundiarias rústicas”, *Revista Themis* nº18, 1965, pg. 61.

LUNA SERRANO A., “A propósito de la legislación de arrendamientos rústicos. Algunas propuestas de reforma”. *Operación Jovellanos*, Madrid, 2000, pg. 207.

MALEFAKIS E., *Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX*, Editorial Ariel S.A., Barcelona 1982.

MALUQUER DE MOTES BERNET C.J., comentario al artículo 467 Cc en *Comentario del Código civil, I*, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991.

MANRESA Y NAVARRO, *Comentarios al Código civil español, tomo IV, 7ª edic.*, Madrid 1972.

MANRESA Y NAVARRO J.M., *Comentarios al Código civil español. Tomo X*, vol. II, Instituto Editorial Reus, Madrid 1969.

MARTÍN PÉREZ A., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1993, dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART. Edic., puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros.

MARTÍN RETORTILLO S., *Problemas actuales de la ordenación jurídica de los recursos naturales*. Coplanarh, Caracas, 1976.

MARTÍN RETORTILLO S., *Derecho de aguas*. Civitas, Madrid, 1997.

MARTÍNEZ CUADRADO M., *Historia de España. Restauración y crisis de la monarquía*, Alianza Editorial S.A., Madrid, 1991.

MARTÍNEZ HENS H., “Las mejoras en el arrendamiento rústico”, *Revista de Derecho Privado*, enero, 2001, pg. 3.

MARTÍNEZ VALENCIA J., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Jurisprudencia y Formularios*, Ed. Dykinson, Madrid, 1991.

MAS BADÍA D., *Comentarios a la Ley Arrendamientos rústicos*, Dir. BALLARÍN HERNÁNDEZ Y MAS BADÍA M.D., Ed. Tecnos, Madrid, 2006.

MESSINEO F., *Manual de Derecho civil y comercial*, Ediciones jurídicas Europa-américa, Tomo II, Doctrinas generales, Buenos aires, 1979.

MIQUEL GONZÁLEZ J.M., comentario al artículo 453 Cc en *Comentario del Código civil, I. Ministerio de Justicia. Madrid, 1991*.

MIRABELLI G., *Novissimo Digesto Italiano*, X, Turín, 1939.

MONTEL A., *Nuovo Digesto Italiano*, VIII, Turín, 1939.

MONTES RODRÍGUEZ M^a PILAR., comentario a los artículos 17 a 21 LAR/2003 en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Dir. BALLARÍN HERNANDEZ R. y MAS BADÍA M.D., Tecnos, Madrid, 2006.

MORENO QUESADA B., *Comentario al Código civil y compilaciones forales*, XVII, 2, 1981.

MORENO QUESADA R., *La mejora de los bienes. Supuestos legales y teoría general*, Editorial Montecorvo S.A., Madrid 1990.

MUÑIZ ESPADA E., *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Dykinson. Coord. CABALLERO LOZANO J.M., Madrid, 2004.

NAVARRO CASTRO M., Comentario a los artículos 501, 502 y 503 Cc en *Comentarios al Código civil*, coordinados por RAMS y MORENO FLORES, III, Barcelona, Bosch. 2001.

NAVARRO FERNÁNDEZ J.A., *Introducción al Derecho Agrario. Régimen jurídico de las explotaciones agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2005.

O'CALLAGHAN., *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, 4^a edic., La Ley, Madrid, 2004.

PASQUAU LIAÑO M., *Ley de arrendamientos rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, 2^a ed. Aranzadi, 2006.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*, Madrid, 1982.

PÉREZ PÉREZ E., *Estudios jurídicos sobre propiedad, aprovechamiento y gestión del agua*, MOPT, Dirección General de Política Ambiental. Madrid 1993.

PÉREZ TEJEDOR M y SERRANO MORENO E., *Arrendamientos rústicos*, Gerona, 1951.

POTHIER., *Oeuvres*, edición Bugnet, IX, Paris, 1861.

POVEDA BERNAL M.I., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*, Iustel, 2006.

PUGLIESE G., “Usufrutto, uso e abitazione”, en *Trattato di Diritto Italiano*, Dir. Vasalli F., IV, 5, Turín, 1956, pg. 490.

PUIG BRUTAU., *Fundamentos de Derecho civil*, tomo III, vol. 2, Edit. Bosch, 3ª edic., Barcelona, 1979.

RAMS ALBESA J., *Comentarios al Código civil*, coordinados por RAMS y MORENO FLORES, III, Barcelona, Bosch, 2001, pg. 610.

RAMOS DE ARMAS F., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Thomson Aranzadi, Madrid, 2004.

RAUSEO N., “Miglioramenti fondiari e Diritto di Retenzione”, *Diritto e Giurisprudenza Agraria e dell'ambiente*, 1996, pg. 454.

REVERTE MORENO A., “Beneficios y mejoras en los arrendamientos rústicos”, *Anales de la Universidad de Murcia*, Curso 1948-49, Primer trimestre, pg. 7.

REVERTE NAVARRO A., *Comentarios al Código Civil*, (comentario al artículo 467 Cc), Coord. RAMS ALBESA J. Tomo III, Bosch, Barcelona 2001, pg. 629.

RODRÍGUEZ JURADO A., *Comentarios a la legislación de arrendamiento de fincas rústicas*, Instituto Editorial Reus, Madrid 1942.

RODRIGUEZ MORATA F., *Venta de cosa ajena y evicción*, Barcelona, 1990.

ROJO L.A., “La crisis de la economía española. 1973-1984”, en *La economía española en el siglo XX*. Ariel. Barcelona, 1987., pg. 194.

SABATER BAYLE I., “La facultad de retención posesoria”, *Revista Jurídica de Navarra*, enero-junio de 1992, nº13, pg. 75.

SÁNCHEZ ASIAÍN J.A., *Economía y finanzas en la guerra civil española (1936-1939)*, Real Academia de la Historia, Madrid, 1999.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A. “Configuración jurídica de la actividad agraria en España” en *Prodo Agricoli e Sicurezza Alimentare*. Atti del VIIIº Congresso mondiale di Diritto agrario dell’Unione Mondiale degli Agraristi Universitari in memoria di Louis Lorvellec, Pisa-Siena, 5-9 novembre 2002.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ A. *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980*, Universidad de La Rioja. Logroño 1995.

SÁNCHEZ HERNANDEZ A., comentario a los artículos 17 a 21 LAR/2003 en *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. Dykinson. Coord. CABALLERO LOZANO J.M. Madrid, 2004.

SANCHO REBULLIDA F., “La facultad de retención posesoria”, *Estudios de Derecho civil I*, Universidad de Navarra. Pamplona 1978, pg. 245.

SANTOS BRIZ J., *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1993., dirigidos por M. ALBALADEJO y S. DÍAZ ALABART., edic. puesta al día por M. COCA PAYERAS y otros, Tomo V. vol. 1, pg. 29.

SANZ JARQUE, *Derecho agrario*. Fundación Juan March, Madrid, 1975.

SANZ VALENTÍN L.A., *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos. (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Coord. DE LA CUESTA SAENZ J.M. y POVEDA BERNAL M.I., Iustel, Madrid 2006.

SCAEVOLA Q.M., *Código civil comentado y concordado extensamente y totalmente revisado y puesto al día por PEDRO DE APALATEGUI*, Tomo VIII, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1948.

SOLDEVILLA Y VILLAR, *Derecho Agrario. Lecciones para un curso*. Vol I. parte general, Valladolid 1991.

TAMAMES R. *La República. La era de Franco*, Ediciones Alfaguara. Madrid, 1979.

TAMAMES R. *Diccionario de Economía*, 13ª edición, Madrid 2006.

TORRELLES TORREA E., Comentario a los artículos 17 a 21 LAR/2003 en *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*. Coord. DOMINGUEZ LUELMO. Lex Nova. Valladolid 2004.

TORRENT RUIZ A., *Diccionario de Derecho Romano*. Edisofer S.L. Madrid 2005.

TORRES GARCÍA T.F. “El arrendatario rústico y las mejoras útiles en la Ley 49/2003 de 26 de Noviembre de arrendamientos rústicos” en *Estudios de Derecho de obligaciones*, La Ley, Tomo II, Madrid 2006, pg.839.

TORRES GARCÍA T.F., “Las garantías del arrendamiento rústico por el crédito de mejoras” en *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, Tomo II, Derecho civil, Derecho de obligaciones, Editorial Thomson-Civitas, Madrid, 2003.

UREÑA MARTÍNEZ M., Comentario al artículo 453 Cc en *Comentarios al Código Civil*. Coord. BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO R., Thomson Aranzadi, 2ª edic. 2006.

VALDEON J. y otros., *Geografía e historia de España*, Ed. Anaya, Madrid, 1981.

VATTIER FUENZALIDA C., “Las mejoras agrarias en la evolución legislativa de arrendamientos rústicos de España”, *Rivista di Diritto Agrario*, Fac. 4, Anno LIV, ottobre-dicembre, 1975, pg. 1091.

VATTIER FUENZALIDA C., *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho comparado*, Publicaciones del Departamento de Derecho civil, 2ª Cátedra, Salamanca, 1978.

VATTIER FUENZALIDA C., “Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico”. *Anuario de Derecho civil*, 1984, pg. 63.

VATTIER FUENZALIDA C. “Los cuatro ejes del desarrollo rural” en *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Universidad Politécnica de Valencia, 2007.

VÁZQUEZ GUNDÍN E., *Estudios prácticos de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 1941.

VIÑAS MEY J., “El derecho de retención. *Revista de Derecho Privado*”, Año X, nº112., 1922, pg.102.

ZELEDÓN ZELEDÓN R. *Derecho Agrario contemporáneo*. Lisboa 2010.