

LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE: RÉGIMEN JURÍDICO Y COMPETITIVIDAD

LAURA ZUMAQUERO GIL
Profa. Contratada Doctora de Derecho Civil
Universidad de Málaga

RESUMEN: Mejorar la competitividad de la agricultura continúa siendo en la actualidad uno de los objetivos prioritarios de las políticas agrarias adoptadas por los Estados. Si nos fijamos en concreto en las políticas europeas, la viabilidad de las explotaciones agrarias, junto a la mejora de la competitividad de todos los tipos de agricultura, constituye uno de los pilares básicos de la Política Agrícola Común; reto que vuelve a ser introducido en las nuevas propuestas de la PAC post-2020. La consecución de tales objetivos requiere a su vez que los distintos Estados establezcan mecanismos jurídicos suficientes que contribuyan a su alcance. En el caso de España, son numerosas las estrategias que han sido puestas en marcha para mejorar la competitividad del sector. En este trabajo se analizan en concreto las estrategias que en materia de arrendamientos rústicos el legislador español ha introducido para contribuir a mejorar la competitividad de la agricultura. Se hace mención también a aquellos aspectos de la Ley de Arrendamientos Rústicos que entendemos suponen un claro obstáculo a la competitividad del sector y que, por tanto, deben ser reformados.

ABSTRACT: Improving the competitiveness of agriculture continues to be one of the priority objectives of the agrarian policies adopted by the States. If we look specifically at the European policies, the viability of agricultural holdings, together with the improvement of the competitiveness of all types of agriculture, constitutes one of the basic pillars of the Common Agricultural Policy; challenge that is again introduced in the new proposals of the CAP post-2020. The achievement of such objectives in turn requires that the different States establish sufficient legal mechanisms that contribute to their reach. In the case of Spain, there are numerous strategies that have been put in place to improve the competitiveness of the sector. In this paper we analyze in particular the strategies that the Spanish legislator has introduced in terms of rural leases to help improve the competitiveness of agriculture. Mention is also made of those aspects of the Law of Rural Leases that we understand represent a clear obstacle to the competitiveness of the sector and that, therefore, should be reformed.

PALABRAS CLAVE: Ley 49/2003, de 26 de noviembre, arrendamientos rústicos, régimen jurídico, competitividad, aspectos favorables, aspectos desfavorables.

KEYWORDS: Act 49/2003 of 26 November 2003, rural leases, legal system, competitiveness, favorable aspects, unfavorable aspects.

SUMARIO.- 1.Introducción. 2. Estrategias públicas y privadas para una mejora de la competitividad de la agricultura. 3. Análisis de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos desde la perspectiva de la competitividad de la agricultura. 3.1 Consideraciones generales. 3.2 Aspectos favorables a la competitividad. 3.2.1 La fijación de un plazo de duración mínima del contrato. 3.2.2 Ampliación de capacidad para ser arrendatario. 3.2.3 La posibilidad de cesión y subarriendo. 3.2.4 El régimen de mejoras favorable al arrendatario. 3.3 Aspectos que suponen un freno a la competitividad. 3.3.1 Limitaciones a la extensión de las explotaciones agrarias. 3.3.2 Las políticas de renovación generacional. 3.3.3 El retorno de los derechos de adquisición preferente. 4. Conclusiones.

1. INTRODUCCIÓN

La mejora de la competitividad de la agricultura, y del sector agrario en general, no es una preocupación reciente ni tampoco un propósito exclusivo de unos pocos países. Se trata de un desafío a nivel mundial que requiere de la adopción de estrategias y políticas integrales que permitan alcanzar tal objetivo.

En la Unión Europea se ha seguido insistiendo en los últimos años en la necesidad de mejorar la competitividad del sector. Dentro de la Estrategia Europa 2020 se han dictado diferentes reglamentos comunitarios que incluyen entre sus principios rectores mejorar la viabilidad y la competitividad de todos los tipos de agricultura, objetivos que vuelven a ser incluidos en las nuevas propuestas de la PAC post-2020, junto a otros como el desarrollo sostenible o la mejora de la posición del productor en la cadena agroalimentaria.

El cumplimiento de tales objetivos requiere a su vez que los legisladores nacionales establezcan, en todas las áreas del derecho implicadas, mecanismos jurídicos suficientes para su consecución. En el caso de España, son numerosas las estrategias introducidas por el legislador para favorecer la competitividad del sector, aunque todavía son muchas las deficiencias que se detectan en este sentido. Si nos fijamos en concreto en las distintas formas de acceso a la tierra y, en especial, en el régimen de arrendamientos rústicos, aunque el legislador español se ha preocupado de mejorar la viabilidad de las explotaciones agrarias y su competitividad, potenciando una mejora estructural a partir de la movilidad de la tierra, sin embargo, no todo han sido aciertos. La vuelta en parte a las políticas intervencionistas que caracterizaban la regulación de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, a través de la reforma operada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, en materia de arrendamientos rústicos, no se ajustan a las demandas del sector. Si bien esta Ley introduce aspectos favorables a la competitividad de la agricultura, como veremos más adelante, la recuperación de las limitaciones superficiales en régimen de arrendamiento o el retorno de los derechos de adquisición preferente constituyen limitaciones a la movilización del mercado de la tierra que no casan con las políticas flexibilizadoras del mercado perseguidas por el legislador de la reforma.

En este trabajo se analizan los aspectos de la actual redacción de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que son favorables a la competitividad de la agricultura, diferenciándolos de aquéllos otros que suponen un claro freno y que entendemos deben ser revisados a efectos de una futura reforma. Con carácter previo se hace referencia al concepto de competitividad y se exponen algunas de las estrategias que se han venido adoptando con objeto de alcanzar tal objetivo.

2. ESTRATEGIAS PÚBLICAS Y PRIVADAS PARA UNA MEJORA DE LA COMPETITIVIDAD DE LA AGRICULTURA

La competitividad es un fenómeno multifactorial que va cambiando a lo largo del tiempo y del contexto objeto de medición. Si bien durante muchos años este término se ha asociado a factores estrictamente economicistas, tales como aumento de eficiencia, incremento de productividad, reducción de costes o capacidad de competencia de un país, este concepto ha ido evolucionando hasta incorporar en la actualidad otros elementos como la mejora de factores tecnológicos, medio ambientales, sociales o culturales¹. Comprender la competitividad de un sector requiere además conocer las estrategias que se ponen en marcha para alcanzar tal objetivo.

En el sector agrario, este objetivo trata de alcanzarse a través de acciones destinadas a la modernización de las explotaciones, inversiones I+D+I, mejora de la calidad de los productos, búsqueda de especialización, fomento de la formación y el asociacionismo, reducción de costes, mejora de las condiciones crediticias de financiación, la búsqueda del redimensionamiento de las superficies cultivadas o la penetración en los mercados exteriores². Estos términos, en su mayoría economicistas, comienzan a mezclarse cada vez más con otros no tan económicos, como son la conciencia ambiental, la calidad del recurso humano, la ubicación espacial o la evitación del llamado despoblamiento rural³. Se trata de lograr un equilibrio entre lo económico, la eficacia y la eficiencia social y la sostenibilidad ambiental. De hecho, la competitividad no tiene por qué ir asociada a altas tasas de productividad que, si bien podría generar grandes beneficios económicos a corto plazo, sin embargo, podría tener unos costes sociales y ambientales que a la larga convirtieran en inviables y no competitivas muchas de las explotaciones.

Son diversas las estrategias que a nivel legislativo pueden adoptar los Estados para tratar de mejorar la competitividad del sector. Si prestamos atención a las políticas europeas, en cumplimiento de las directrices de la PAC (2014-2020), se han dictado diferentes reglamentos que velan por el desempeño de las líneas estratégicas de la reforma, entre ellas, mejorar la competitividad del sector agrario a través de la concesión de ayudas a las explotaciones.

En el Reglamento (UE) núm. 1305/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, relativo a la ayuda al desarrollo rural a través de los fondos FEADER, no faltan referencias a la modernización de las explotaciones agrarias, a la mejora de la transferencia de conocimientos e innovación, a la formación del agricultor o la necesidad de garantizar la renovación generacional como factores clave en la mejora de la competitividad del sector. Por su parte, el Reglamento (UE) núm. 1306/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre, sobre financiación,

¹ GARCÍA GARCÍA, A.M. *et. alt.*, “Competitividad en el sector agropecuario: una revisión de métodos aplicados”, *Revista Venezolana de Gerencia*, núm. 72, octubre-diciembre 2015, p. 718.

² GORTON, M. y DAVODIVA, S., “The International Competitiveness of CEEC Agriculture”, *Paper presented to the British Association of Slavonic and East European Studies (BASESS) Conference*, Cambridge, 7-9 April 2001 (<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.198.8338&rep=rep1&type=pdf>; (último acceso 7 de diciembre de 2018); OROZCO HERNÁNDEZ, E. y MENDOZA MARTÍNEZ, M., *Competitividad local de la agricultura ornamental en México*, edit. Red Ciencia Ergo Sum, 2006, p. 30.

En opinión de VICENTE BARCELÓ la competitividad se asocia a dos cuestiones fundamentales: los costes y la entrada en los mercados exteriores, “La posición competitiva de los productos mediterráneos españoles”, *Revista de Estudios Agro-Sociales*, núm. 140, abril-junio 1987, p. 205.

³ ROJAS, P. y SEPÚLVEDA, S., “El reto de la competitividad de la agricultura”, *Cuadernos Técnicos IICA*, núm. 8, 1999, p.11.

gestión y seguimiento de la PAC, contempla como medida para la mejora de la competitividad, fomentar el asesoramiento de las explotaciones agrarias.

En la misma línea, el Reglamento (UE) 1307/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen normas aplicables a los pagos directos a los agricultores busca una distribución de ayudas, también entre los jóvenes agricultores, que permita que el sector agrícola alcance un nivel de competitividad adecuado. En el caso del Reglamento (UE) 1308/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre, por el que se crea la Organización Común del Mercado de los Productos Agrarios (OCM), se contemplan ayudas específicas a determinados sectores, apoyando la innovación, la modernización, la internacionalización ordenada y el desarrollo de nuevas iniciativas para fomentar la competitividad.

Todos estos Reglamentos se encuentran actualmente en período de revisión, a efectos de poder ser ajustados a los nuevos propósitos de la PAC.

En España, en cumplimiento de la normativa comunitaria, se han desarrollado diversos planes estratégicos de actuación para la mejora del sector. Actualmente se encuentra vigente el Programa Nacional de Desarrollo Rural (2014-2020), que apuesta por el aumento de la competitividad a través de la mejora en la calidad de los productos, el impulso de las TICS, la mejora del capital humano y físico, la instalación de jóvenes o el asesoramiento para la gestión de explotaciones rentables y sostenibles. Se busca a su vez favorecer el redimensionamiento, la innovación, la oferta de nuevos productos o mercados, aumentar la capacidad de las entidades asociativas para desarrollar estrategias y medidas de negocios competitivas y el aumento del valor añadido de los productos⁴. En este marco de actuación, la Ley 13/2013, de 2 de agosto, de fomento de integración de entidades asociativas de carácter agroalimentario pretende contribuir a la mejora de la estructuración de la oferta y la integración mediante el redimensionamiento de las entidades asociativas, creando la Entidad Asociativa Prioritaria. Se considera que el impulso y fomento de las entidades asociativas agroalimentarias son una herramienta clave para favorecer la competitividad, la modernización y la internacionalización⁵. Este fortalecimiento de las entidades asociativas y el incremento de su dimensión se va a traducir a la larga en una facilitación del desarrollo de la innovación y de la incorporación de nuevas tecnologías, en un aumento de su productividad y en una mejora de su capacidad de competir, más eficazmente, tanto en el mercado nacional como en los mercados internacionales⁶.

Otro Plan Estratégico que persigue la competitividad del sector es el Plan para la Promoción de Mujeres del Medio Rural (2015-2018). La finalidad de este Plan es mejorar la inclusión socio-

⁴ Sobre la normativa de desarrollo rural en España, De la Cuesta Sáenz, J.M., “La regulación del desarrollo rural en España”, *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 72, 2018, pp. 31-47.

⁵ En materia agroalimentaria, la Ley 12/2013, de medidas para reforzar la cadena alimentaria, mantiene como objetivo prioritario aumentar la eficacia y la competitividad del sector agroalimentario español a través del fortalecimiento del sector productor o garantizando una competencia justa, leal y efectiva. Con esta Ley se pretende reducir el desequilibrio que existe entre los distintos operadores jurídicos en beneficio del sector y de los consumidores, convirtiéndose en un recurso para reequilibrar relaciones de mercado (PAZ-ARES RODRÍGUEZ, T., y MONTORO MORENO, A.J., “Cuestiones clave de la Ley de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria”, *Uría Actualidad Jurídica*, 36-2014, pp. 98 y 104). Realiza un estudio detallado de estas medidas, AMAT LLOMBART, P., “Mejoras en el funcionamiento de la cadena agroalimentaria en la Unión Europea y en España a partir del régimen jurídico de negociación y contratación: el contrato alimentario y el contrato tipo agroalimentario”, *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 66, enero-junio 2015, pp. 13-24.

⁶ Sobre los requisitos y el procedimiento para obtener esta mención, vid. RD 550/2014, de 27 de junio.

laboral y la participación económica de las mujeres en el medio rural. En él se desarrollan cincuenta y una acciones que integran entre sus objetivos, ayudar a la mujer a la conciliación de la vida familiar, laboral y la corresponsabilidad en el medio rural; promover la incorporación de mujeres en puestos de decisión; o incorporar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en el diseño de políticas de fomento del medio rural y mejorar el conocimiento de la situación de las mujeres en el medio rural⁷. Este Plan incluye distintas medidas que permiten cumplir con las líneas estratégicas marcadas⁸.

Junto a estos planes estratégicos de actuación, son numerosas las leyes dictadas en materia agraria que incluyen entre sus objetivos prioritarios la mejora de la competitividad de la agricultura. En materia de acceso a la tierra y, en especial en régimen de arrendamientos rústicos, la Ley 49/2003, de 26 de noviembre trata de atender el marco normativo superior que, en materia agraria, se viene estableciendo desde Bruselas a través de la Política Agrícola Común, entre cuyos objetivos, como ya hemos señalado anteriormente, se incluye el aumento y consolidación de las explotaciones agrarias viables y competitivas. Esta Ley trata de atender éstos y otros objetivos propios de una política de desarrollo rural a través de la introducción de determinados aspectos que son favorables a la competitividad del sector. Sin embargo, no todo han sido aciertos y algunos de los aspectos introducidos, mayormente tras la reforma de 2005, no benefician, a nuestro entender, el cumplimiento de tales objetivos. Sobre los aspectos de la Ley que son favorables o desfavorables a la competitividad del sector, nos referiremos a continuación.

⁷ https://www.mapama.gob.es/es/desarrollo-rural/temas/igualdad_genero_y_des_sostenible/planpromocionmujeresmediorural2015-2018_tcm30-445192.pdf

⁸ Especial importancia tiene en este tema la Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias, cuyo objeto es mejorar la participación femenina en las organizaciones agrarias y visibilizar el trabajo de las mujeres en las explotaciones, fomentar la igualdad, mejorar la calidad de vida en el medio rural y ayudar al asentamiento de la población rural. Una Ley que posibilita la administración, representación y responsabilidad sobre la explotación compartida de los dos miembros, el reparto de rendimientos al 50%, la consideración de ambos titulares como beneficiarios directos de las ayudas y subvenciones de las que sea objeto la explotación, ofreciendo una vía singular y específica para su cotización a la Seguridad Social. Realiza un estudio detallado del contenido de esta Ley, MUÑIZ ESPADA, E., “El nuevo estatuto jurídico de la coparticipación en la actividad agraria”, *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 61-2012, pp. 103-127.

3. ANÁLISIS DE LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DESDE LA PERSPECTIVA DE LA COMPETITIVIDAD DE LA AGRICULTURA

3.1 Consideraciones generales

El contrato de arrendamiento rústico, tal y como aparece configurado en el derecho español, no es un mero contrato de cambio, sino que a lo largo de los años se ha convertido en un claro instrumento de reforma agraria que trata de atender las necesidades económicas, sociales y territoriales imperantes en cada momento⁹.

Si nos centramos en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003, tanto en su redacción inicial como en su versión reformada, mediante Ley 26/2005, de 30 de noviembre, en ella se fija como objetivo prioritario mejorar la competitividad del sector a partir de una política de liberalización, destinada a fomentar la movilidad de la tierra, para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables. La diferencia entre una y otra regulación reside únicamente en las distintas estrategias que se han utilizado para alcanzar tal objetivo. Si bien la versión originaria de la Ley trata de alcanzar tal objetivo eliminando la condición de profesional del agricultor, suprimiendo las limitaciones superficiales en manos de un único arrendatario, reduciendo el plazo de duración mínima de los contratos de arrendamiento o suprimiendo los derechos de adquisición preferente, la reforma de 2005 recupera aspectos procedentes de la legislación intervencionista de 1980, que si bien fueron eliminados en la versión originaria de la Ley, ahora vuelven a ser introducidos, aunque con ciertos matices. En este sentido, y desde la perspectiva de la competitividad de la agricultura, resulta mucho más favorable la redacción primitiva de la Ley que la versión reformada de 2005.

3.2 Aspectos favorables a la competitividad

3.2.1 La ampliación de la capacidad para ser arrendatario

El art. 9 LAR, bajo el título “*capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento*”, establece los requisitos necesarios para ser arrendatario. Señala el art. 9.1 que “*podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas*”. Seguidamente, el precepto se refiere al agricultor profesional, definiéndolo, a efectos de esta Ley, como aquella persona que *obtenga unos*

⁹ Esta Ley nace con la idea de impulsar la figura del arrendamiento como una forma de acceso a la tierra, alternativa a la propiedad, en un contexto donde el precio de compra de la tierra se había disparado. Hay que tener en cuenta que, según los datos que obran en el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, entre 1998 y 2003 el precio medio de compra de la tierra había pasado de 6.125 euros/ha. a 8.553 euros/ha., continuando en ascenso hasta alcanzar en 2007 su punto más álgido, esto es, los 11.070 euros/ha. Una subida muy superior a la que corresponde, en el mismo intervalo de tiempo, al canon del arrendamiento. Si bien en el año 2003, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, el número total de hectáreas en este régimen de contratación no llegaba a los 6.800.000, en años sucesivos la cifra aumenta, hasta alcanzar en 2013, las 7.500.000 hectáreas. Esta evolución de los precios, junto con otros factores, provocó un aumento significativo del número de contratos de arrendamiento. Las últimas cifras que se han publicado oficialmente por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación pertenecen al año 2016. Durante este año, el precio de compra de la tierra alcanza los 10.582 euros/ha., tras unos años de ligera bajada entre 2008 y 2014. Es importante destacar que, si bien entre 2015 y 2016, el precio de compra de la tierra aumentó en un 1,2%, el canon medio del arrendamiento en España subió en el mismo período un 3%.

Estos datos han sido extraídos de las siguientes fuentes:

(http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176854&menu=resultados&idp=1254735727106).

(<https://www.mapama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/encuesta-precios-tierra/>).

(<https://www.mapama.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/canones-anuales-arrendamientos-rusticos/>).

*ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo*¹⁰.

La Ley añade la posibilidad de que también las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes sean arrendatarias (art. 9.2 LAR), además de ser arrendatarias también las personas jurídicas, si tienen incluido en su objeto social el ejercicio de la actividad agraria (art. 9.3 LAR)¹¹. En el caso de las personas jurídicas, esta exigencia de profesionalidad viene dulcificada por la posibilidad de que cualquiera de ellas que tenga como objeto social la actividad agraria pueda ser arrendataria, sin que existan mayores exigencias para el acceso a la tierra de este modo. Resulta sencillo además salvar este requisito de capacidad con una simple modificación de los estatutos para adaptarlos al ejercicio de esta actividad o la creación de una sociedad instrumental para estos fines¹².

En relación a las condiciones exigidas por la Ley para ser arrendatario persona física, aunque la Exposición de Motivos de la Ley de 2005 parece exigir la condición de profesional del agricultor, al señalar que *“el objetivo principal que pretende esta reforma es el de servir de instrumento de movilización de la tierra y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables, y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura”*, sin embargo, del articulado de la Ley no puede extraerse dicha exigencia en términos generales, por lo que habrá que entender que solamente se va a exigir tal condición en los casos expresamente previstos en la Ley. Es el caso del ejercicio de los derechos de adquisición preferente¹³. El art. 22.2 LAR señala que *“[...] el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el art. 9.2, tendrá derecho al tanteo o al retracto”*. La redacción actual de la Ley mantiene, por tanto, en la práctica la posibilidad real de que pueda ser arrendatario cualquier persona física con capacidad general para contratar¹⁴.

¹⁰ Esta definición no se corresponde con la que aparece en el art. 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995. En ella el agricultor profesional se define como *“La persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario”*.

¹¹ Realiza un estudio de la persona jurídica como agricultor profesional, TORRES GARCÍA, T., “De nuevo sobre el arrendatario agricultor profesional”, *Libro Homenaje a Alberto Ballarín Marcial*, Madrid, 2008, pp. 135-145.

¹² GARCÍA PEREZ, R., “Comentarios al art. 9.1 a 9.4 LAR”, cit., p. 311; AMAT LLOMBART, P., “Análisis comparativo...”, cit., p. 172.

¹³ 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”, *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Valencia, 2007, pp. 165 y 166.

¹⁴ En el mismo sentido, GARCÍA CANTERO, G., “Comentario al art. 9 LAR”, *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, p. 179.

La recuperación de esta condición, tras la reforma, no tiene el mismo alcance ni la misma intensidad que gozaba en la Ley de 1980. No se establecen sanciones para el caso de incumplimiento ni tampoco se exige ningún tipo de prueba antes de la celebración del contrato¹⁵. En la Ley de 1980 la condición de profesional de la agricultura iba más allá de su exigencia como presupuesto subjetivo al tener implicaciones en materia de prórrogas, sucesión en el arrendamiento, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, intervención administrativa a través del arrendamiento forzoso o resolución del contrato¹⁶. No sucede lo mismo en el caso de las personas jurídicas, al requerirse que en el objeto social se incluya el ejercicio de la actividad agraria.

La supresión de esta exigencia por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003, en su versión originaria, fue bastante criticada por parte de algunas de las principales organizaciones agrarias, así como por la mayoría de grupos parlamentarios que participaron en su tramitación. Se pretendía evitar el acceso monopolista a las tierras de las sociedades mercantiles¹⁷. Sin embargo, según la doctrina más especializada, había que poner en cuestión la continuidad de esta exigencia, puesto que tales discriminaciones podían distorsionar la función de este tipo de contratos¹⁸, además de no corresponderse con las políticas liberalizadoras que introduce la Ley, ni tampoco con las políticas mantenidas por el Derecho comunitario¹⁹.

La solución por la que opta el legislador resulta muy positiva, si lo que se pretende es el acceso a las explotaciones de un mayor número de personas, que suplan a aquellas que no desean continuar en la explotación familiar. Hay que tener en cuenta los datos de envejecimiento de la población rural, que en el año 2016, según el INE, vuelve a situarse en el intervalo comprendido entre los 60 y los 65 años²⁰, el desinterés de los jóvenes nacidos en el campo por la actividad agraria y la falta de sucesor para la explotación. En un momento de pérdida de los activos agrarios, no parece que contribuya a mejorar la situación el hecho de exigir la condición de profesional del arrendatario, que luego tampoco aparece priorizada en la regulación actual²¹.

Aunque parece comprensible que pueda asociarse la idea de profesional de la agricultura, que posee conocimientos especializados en la materia y experiencia en la misma, con el aumento de la

¹⁵ POVEDA BERNAL, M.I., “La figura del profesional de la agricultura en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *Libro Homenaje a Alberto Ballarín Marcial*, Madrid, 2008, pp. 254-256.

¹⁶ GARCÍA PÉREZ, R., “Comentarios al art. 9.1 a 9.4 LAR”, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (dir. Pasquau Liaño), Cizur Menor, 2006, p. 299.

¹⁷ Sobre este particular, véase SANZ JARQUE, J.J., “La profesionalidad del agricultor, nuevo requisito para ser arrendatario”, *Revista de Estudios Agrosociales*, núm. 117, 1981, p. 218, LLAMAS VALBUENA, E., “Creación de la figura del profesional de la agricultura en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *Estudio de Derecho Civil en Homenaje al Profesor José Beltrán de Heredia y Castaño*, Salamanca, 1984, p. 459.

¹⁸ DE LA CUESTA SAEZ, J.M., “Vicisitudes actuales de la normativa de arrendamientos rústicos”, *RDP*, 1993, p. 442.

¹⁹ CARRASCO PERERA, A., “El retorno del Derecho (privado, por supuesto)”, *Actualidad Jurídica*, núm. 609, 2004.

²⁰ <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=4293&capsel=4294>

²¹ DE CASTRO VÍTORES, G. y MUÑIZ ESPADA, E., “La normativa de arrendamientos rústicos. Reflexión y propuestas para un nuevo debate”, *Libro Homenaje a Alberto Ballarín Marcial*, Consejo General del Notariado, Madrid, 2008, p. 218.

viabilidad de las explotaciones agrarias y la mejora de la competitividad de la agricultura, no es ese el concepto que está manejando nuestro legislador, al menos en su regulación, puesto que, si bien lo menciona en la Exposición de Motivos de la Ley, realmente en el art. 9 LAR utiliza el de dedicación preferente a la actividad agraria, esto es, la profesión y no la especialización. Por tanto, no puede afirmarse que su exclusión, tal y como está regulado este tema en la Ley, sea contraria a la competitividad del sector. Por otra parte, si bien es cierto que la formación, el conocimiento de la actividad agraria y la dedicación son elementos esenciales para la buena marcha de la explotación, su viabilidad y eficiencia, no debe ser éste un elemento excluyente de esta forma de acceso a la tierra. Como afirma LLOMBART BOSCH “las leyes de arrendamiento rústico no deben imponer requisitos a los futuros arrendatarios, ni subjetivos, ni objetivos, porque, en lo que respecta a los requisitos subjetivos, con ese sistema se dejan fuera un buen número de agricultores que no podrían acceder a ampliar sus propias explotaciones a través de este régimen de contratación al no poder ser considerados profesionales de la agricultura por no reunir los requisitos que marca la Ley”²². No hay que olvidar además que el objetivo principal del legislador es la viabilidad y competitividad de las explotaciones agrarias, cualquiera que sea el sujeto que ejerza la actividad, y constituya o no esa actividad su modo principal de vida.

3.2.2 La fijación de un plazo de duración mínima del contrato

Frente a la libertad de pactos consagrada en el Código Civil, en el marco de una regulación que ampara muy poco al arrendatario, nace toda una legislación especial protectora de sus intereses. A medida que se va desarrollando la legislación especial se va introduciendo, en la configuración de este tipo de contrato, una especie de estatuto jurídico del arrendatario donde juega un papel crucial el plazo de duración; junto a otros aspectos como la capacidad para ser arrendatario, el régimen de mejoras o los derechos de adquisición preferente.

Por lo que respecta a la duración de este contrato, cuando las normas conservan un carácter protector, introducen una duración mínima, que se va ampliando, siendo necesario a su vez regular detalladamente las situaciones que pueden producirse durante la vida del mismo (sucesión en el contrato, mejoras, gastos, etc.). La actual Ley de Arrendamientos Rústicos, tras la reforma de 2005, establece, en su artículo 12, un plazo de duración mínima de cinco años para todos los contratos de arrendamiento, ya sea de fincas o de explotación, en sustitución del plazo de tres años, excesivamente corto a juicio de los especialistas, que contenía la redacción originaria de la Ley. Este plazo mínimo tiene carácter imperativo, de manera que regirá, aunque se establezca un plazo menor, en cuyo caso la cláusula será nula²³; cuando no se establezca plazo alguno o cuando el contrato sea de duración indefinida. Las partes podrán, sin embargo, acordar un plazo mayor si así lo desean.

La Ley retoma el plazo de duración mínima de los contratos de arrendamiento que establecía la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995, que redujo de seis a cinco años dicho plazo. Este plazo aparece además reforzado por un sistema de prórrogas facultativas de cinco años,

²² “La modernización de las explotaciones y los arrendamientos rústicos en general y en particular en la Comunidad Autónoma de Valencia”, *El contrato de arrendamiento rústico y la modernización de las explotaciones agrarias* (coors. Bello Janeiro y Ballarín Marcial), Santiago de Compostela, 2005, p. 218.

²³ El art. 12 LAR establece que “Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor”.

aplicable mientras no se produzca la denuncia del contrato por parte del arrendador (un año de antelación a la fecha de vencimiento) o la finca no sea entregada por el arrendatario llegado el término final²⁴. Señala así el art. 12.3 LAR que “*El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato*”. La extinción del contrato no se producirá, por tanto, automáticamente por el transcurso del plazo de duración, sino que será necesaria la actuación de arrendador o arrendatario.

Aunque se ha discutido la conveniencia de eliminar este plazo, en aras a una mayor flexibilización del mercado de arrendamiento, su mantenimiento parece adecuado desde la perspectiva de la protección del arrendatario, que necesita de tiempo suficiente para amortizar el capital aportado y dotar de estabilidad a la empresa²⁵. La supresión de este plazo mínimo podría acarrear una disminución de las inversiones, mayormente de mejoras estructurales, además de impedir que el agricultor pueda crear un proyecto personal y empresarial. Existen también determinados cultivos que necesitan de un tiempo mínimo para su desarrollo, de manera que no garantizar ese plazo mínimo podría impedir su producción. Por otra parte, su eliminación podría llevar a la despoblación

²⁴ El plazo de preaviso establecido para el arrendador tiene como finalidad dotar de seguridad jurídica al arrendatario que necesita de tiempo suficiente para prever su situación al finalizar el arrendamiento, bien negociando un nuevo arrendamiento con el mismo arrendador o con otro distinto.

²⁵ No existe consenso por parte de la doctrina respecto a la fijación de este plazo. Se muestran a favor del plazo actual, DE LOS MOZOS, J.L., “Introducción”, *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, p. 34; LETE DEL RÍO, J.M. y ESPÍN ALBA, I., *Los Arrendamientos Rústicos. Según la Ley de 26 de noviembre de 2003*, Madrid, 2005, p. 109; GONZÁLEZ CASSO, J., “El plazo y la renta de los contratos de arrendamiento rústico”, *La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2005, pp. 95 y 96; PÉREZ SAN FRANCISCO, L., “Análisis teleológico de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2005, pp. 162 y 163.

RAMOS DE ARMAS considera, sin embargo, que el plazo de tres años era coherente con los principios inspiradores de la redacción originaria de la Ley, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2004, p. 116. En este mismo sentido, LÓPEZ DÍAZ, J.J., “Valoración de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos por el mundo agrario, con especial referencia a la forma y la duración de los contratos”, *La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2005, p. 40. Para SANCHO VILLAREAL, sin embargo, incluso el plazo de cinco años resta estabilidad a las explotaciones agrarias, pudiendo convertirse en una alternativa poco atractiva frente a la adquisición de la propiedad o cualquier otra modalidad de aprovechamiento. Por otra parte, podrían darse situaciones de sobreexplotación de las fincas, lo que podría ser antieconómico para el arrendador (“La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias”, *Revista de Derecho agrario y alimentario*, núm. 30, enero-junio 1997, p. 33).

Para JIMÉNEZ LIÉBANA la cuestión es bastante discutible, ya que si, por una parte, un plazo largo permite planificar inversiones, prever unos ingresos y amortizar las inversiones, por otra parte, puede desincentivar a los propietarios a arrendar. Si el plazo es breve, estimula a los propietarios a arrendar, pero desincentiva a los arrendatarios a invertir en las explotaciones o explotan de forma abusiva la tierra para poder recuperar la inversión (“Comentarios al art. 12 LAR”, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos* (dir. Pasquau Liaño), Cizur Menor, 2006, p. 454).

Algunos autores proponen alguna referencia en la Ley a modo de distinción entre arrendamientos a largo plazo y arrendamientos a corto plazo, donde el arrendatario es un ocupante episódico de las tierras, pudiendo anudarse algún beneficio al hecho de la continuidad (DE CASTRO VÍTORES, G. y MUÑIZ ESPADA, E., “La normativa de arrendamientos rústicos. Reflexión y propuestas para un nuevo debate”, *Libro Homenaje a Alberto Ballarín Marcial*, Consejo General del Notariado, Madrid, 2008, p. 223).

A favor de la eliminación de un plazo de duración mínima, GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “Comentario al art. 12 LAR”, *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Domínguez Luélmo), edit. Lex Nova, Valladolid, 2004, p. 247; LUNA SERRANO, A., “Reflexiones sobre la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *Homenaje al Profesor Lluís Puig i Ferriol*, vol. II, (coors. Abril Campoy y Amat LLari), Valencia, 2006, p. 1739.

rural, si el agricultor no cuenta con medios económicos suficientes que le permita el acceso a la tierra de otro modo²⁶.

Lo cierto es que esta duración mínima en ningún caso perjudica al arrendatario que, según el art. 24 d) LAR, conserva en todo momento la facultad de desistimiento unilateral del contrato, siempre y cuando se produzca éste al término del año agrícola y se notifique al arrendatario con un año de antelación. Tampoco parece que perjudique al arrendador, puesto que no se trata de un plazo excesivo, que le impida disponer con relativa frecuencia de la finca. Si a eso se le suma que ya no rige el sistema de prórrogas forzosas que recogía la derogada Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, con el que era muy posible que la duración mínima del contrato alcanzase los veintiún años, si era esta voluntad del arrendatario, el plazo se convierte en un incentivo a arrendar más que en un freno.

3.2.3 La posibilidad de cesión y subarriendo

Figuras como la cesión y el subarriendo constituyen los casos más importantes de puesta en circulación del arrendamiento. La vigente Ley de Arrendamientos Rústicos da un giro radical en las políticas que se venían aplicando hasta el momento en esta materia. El art. 23 LAR se desmarca de sus precedentes legislativos, que consideraban nula toda cesión o subarriendo, sin posibilidad de convalidación por el arrendador²⁷, dejando paso a la autonomía de la voluntad, más acorde con la finalidad del legislador de movilizar el mercado de la tierra a través del arrendamiento. Estas operaciones son admitidas en el marco de ciertos límites que recoge el propio precepto, destinados a evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos²⁸, los cuales no tiene sentido que queden protegidos por el régimen especial²⁹. No hay que olvidar que con la nueva Ley cualquier persona puede ser arrendatario, sin que sea necesaria la condición de profesional de la agricultura.

Las partes podrán acordar desde un principio la posibilidad de cesión o subarriendo o bien podrá ser autorizado por el arrendador de manera expresa, que no necesariamente por escrito, con posterioridad a la celebración del contrato. De no prestarse este consentimiento, cuando sea

²⁶ Es interesante a este respecto leer los debates parlamentarios que tuvieron lugar durante el proceso de tramitación de la Ley, tanto en su redacción originaria como en su versión reformada de 2005. La duración mínima de los contratos de arrendamiento rústico fue uno de los temas más debatidos. Si bien la mayoría de los grupos parlamentarios estaban de acuerdo en la necesidad de aumentar el plazo de duración mínima del contrato de arrendamiento de tres a cinco años, algún grupo parlamentario (en concreto, Esquerra Republicana) propuso incluso aumentarlo a siete, para dotar de mayor estabilidad al arrendatario, permitir la amortización de las inversiones o tener opción a la percepción de ayudas proveniente de la Unión Europea. Por otra parte, se planteó el problema de la rotación de cultivos, que requieren de un tiempo. Esta finalidad protectora del arrendatario contrasta con los defensores a ultranza de rebajar o incluso suprimir el plazo para evitar el intervencionismo de la Administración Pública en este tipo de contratación, además de los problemas que plantea para agricultores que se encuentran a las puertas de la jubilación.

²⁷ Art. 70 LAR/1980

²⁸ VATTIER FUENZALIDA, C., “Enajenación de la finca arrendada, cesión del contrato y subarriendo. Breve estudio de la nueva LAR”, *Revista de Derecho agrario y alimentario*, núm. 2, enero-abril 2004, p. 144.

²⁹ Estas limitaciones pueden resultar más discutibles en los casos en que la cesión o el subarriendo tengan carácter oneroso, puesto que no parece que exista el ánimo especulativo que el legislador intenta evitar. De esta opinión se muestran LETE DEL RIO, J.M., y ESPÍN ALBA, I., *Los Arrendamientos rústicos...*, cit., p. 146.; VATTIER FUENZALIDA, C., “Comentario al art. 23 LAR”, *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, p. 396.

necesario, la Ley establece, en su art. 25 d), la posibilidad del arrendador de resolver el contrato de arrendamiento. Como excepción, la Ley prevé la posibilidad de cesión o subarriendo sin consentimiento del arrendador para aquellos casos en que se efectúen a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, la Ley establece la necesidad de que subrogante y subrogado notifiquen la cesión o subarriendo al arrendador en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración³⁰.

Aunque el arrendatario obtenga la correspondiente autorización, la cesión o el subarriendo deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1º Tendrá que producirse la cesión o el subarriendo de toda la finca o explotación. Con la exigencia de cesión o subarriendo de la totalidad de la finca, se beneficia que las explotaciones sean mayores, lo que favorece el desarrollo rural, dejando atrás el tradicional minifundismo que obstaculiza la obtención de resultados óptimos en este sector y tendiendo al agrandamiento de las explotaciones³¹.

2º No podrá realizarse por un plazo inferior al del contrato de arrendamiento, lo que incluye tanto la duración mínima del contrato como la prórroga tácita que se encuentre en curso. La obligatoriedad de que la cesión o el subarriendo tenga la misma duración que el contrato principal pretende conseguir la obtención de mejores resultados económicos para quien ocupe la finca o explotación, además de garantizar que el arrendatario no va a beneficiarse de la actividad desarrollada recuperando el arrendamiento cedido o subarrendado³².

3º La renta no deberá superar la pactada entre arrendador y arrendatario, lo que va a evitar, no solo la especulación, sino también la tendencia alcista de los precios, protegiendo de este modo el mercado de los arrendamientos en general. Respecto a la limitación de las rentas, se quiere impedir igualmente que los arrendatarios arrienden con la intención de especular a través de la cesión o el subarriendo.

Esta regulación resulta acorde con la finalidad del legislador de fomentar la movilidad de la tierra y la dinamización del mercado y puede ser muy positiva porque amplía las posibilidades de que disponen las partes de adaptarse a circunstancias cambiantes y atender nuevas oportunidades que puedan aparecer, gracias a que rige el principio de autonomía de la voluntad como regla general. A través de la cesión se fomentará a su vez el agrandamiento de las unidades, lo que unido a otros mecanismos de política estructural puede contribuir a la modernización de las explotaciones³³. La exigencia de tales limitaciones parece también adecuada para proteger el mercado del arrendamiento, tratando de evitar la finalidad especulativa.

³⁰ Art. 23, p. 3º LAR

³¹ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C., “Comentarios al art. 23 LAR”, *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos* (dir. Guilarte Gutiérrez), Valladolid, 2004, p. 380; PASQUAU LIAÑO, M., “Comentarios al art. 23 LAR”, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, Cizur Menor, 2006, p. 747.

³² Algunos autores consideran demasiado rígida la limitación temporal de la cesión o el subarriendo. Es el caso de RAMOS DE ARMAS, F., “Comentario al art. 23 LAR”, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2004, p. 191.

³³ COBACHO GÓMEZ, J.A., “Los contratos de arrendamientos rústicos. Las aparcerías”, *Tratado de Derecho Agrario* (dirs. Amat Llobart y Muñiz Espada), edit. Wolters Kluwers, Madrid, 2017, p. 317.

3.2.4 El régimen de mejoras favorable al arrendatario

Especial mención merece el régimen de mejoras contenido en la Ley de Arrendamientos Rústicos por la relevancia que tiene este tema desde el punto de vista de la competitividad. La realización de mejoras agrarias, mayormente de mejoras útiles, supone un incremento del valor de la finca o explotación o un aumento permanente de su utilidad o rendimiento productivo, que se va a traducir en último término en un incremento de la eficiencia agraria y, por consiguiente, de su valor agrario³⁴. La actividad mejoraticia se convierte así en una exigencia de la función social de la propiedad³⁵.

La Ley establece un criterio subjetivo en atención a cuál de las dos partes contratantes está legitimada para realizar las mejoras, obligando tanto a arrendador como a arrendatario a permitir que la otra parte contratante realice las que deba o pueda efectuar³⁶. El arrendador, según establece el art. 19.1 LAR, deberá realizar las obras, mejoras o inversiones que le vengan impuestas por ley, resolución judicial o administrativa o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego. Cuando estas obras, mejoras o inversiones supongan una transformación de la finca que redunden en un incremento de la producción, tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, para el caso en que el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización, a la rescisión del contrato³⁷. Por su parte, el arrendatario deberá también realizar las mejoras que le vengan impuestas, ya sea por la ley, resolución judicial o administrativa o acuerdo firme de la comunidad de regantes, disponiendo a su vez de la facultad de realizar mejoras que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad³⁸. Este tipo de mejoras persiguen incrementar la competitividad, la viabilidad y, en último término, la eficiencia agraria de la explotación. Además, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca o explotación, siempre y cuando hubiese existido consentimiento de éste para su realización³⁹. Se presume que las mejoras han sido hechas por el arrendatario, salvo prueba a contrario⁴⁰.

³⁴ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A., “Gastos y mejoras”, *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, p. 299.

³⁵ BALLARÍN MARCIAL, A. “El deber de cultivar y mejorar”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Federico De Castro I*, Madrid, 1976, p. 84; PAREJO CARRANZA, A.J., *Las mejoras en los arrendamientos rústicos. Su tratamiento en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre*, Cizur Menor, 2014, p. 221.

³⁶ Art. 17 LAR

³⁷ Art. 19.2 LAR

³⁸ Hay que tener en cuenta que el legislador parte de la idea de que el arrendatario es un empresario agrario porque en nombre propio organiza y ejerce profesionalmente una actividad económica, que es la actividad agraria dirigida a la producción.

³⁹ El derecho a la indemnización del arrendatario debe extenderse, a juicio de SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, también a aquellos casos en los que no exista consentimiento del arrendador para su realización. En el caso de las mejoras obligatorias porque viene impuesta su realización y en el caso de las mejoras realizadas como empresario agrario por aplicación del art. 21 LAR, teniendo en cuenta que el arrendador recibe una finca o explotación agraria revalorizada por las mejoras realizadas por el arrendatario, “Comentario al art. 20 LAR”, *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, pp. 338 y 339.

⁴⁰ Art. 20.3 LAR

A las mejoras útiles y voluntarias realizadas por el arrendatario, la Ley de Arrendamientos Rústicos le dedica un precepto especial. El art. 21 LAR no define qué debe entenderse por mejoras útiles y voluntarias, sino simplemente establece la libertad de las partes para acordar lo que consideren conveniente respecto a su régimen jurídico. Las mejoras útiles son aquellas que reportan a la finca ventajas y beneficios, acrecentando económicamente su valor por atender al destino productivo del predio, lo que va a repercutir en la eficiencia agraria de la misma, aumentando de manera duradera su rentabilidad, desde el punto de vista de la función económica a la que está destinada⁴¹. Desde un punto de vista jurisprudencial, las mejoras útiles son las que dan lugar a un aumento de valor de bien, como pueda ser la transformación de tierra de secano a regadío o la instalación de sistemas de riego por goteo⁴².

En defecto de acuerdo de las partes, la Ley se remite al régimen de liquidación del estado posesorio contenido en el Código Civil. A través de esta remisión, se reconoce a favor del arrendatario un crédito, tras la finalización del contrato, a modo de indemnización por las mejoras útiles realizadas sobre la finca o explotación arrendada, siempre que el arrendatario haya actuado de buena fe. El arrendador puede optar por abonar el valor de los desembolsos efectuados para la realización de las mejoras o el aumento de valor que por ello haya adquirido la finca; opción que ha sido bastante criticada por la doctrina científica, que considera que dicha facultad debería recaer en el arrendatario, teniendo en cuenta que ha sido él quien ha asumido los riesgos de la operación⁴³. Este crédito aparece además garantizado por el derecho de retención que el Código Civil reconoce a favor del poseedor de buena fe por los gastos necesarios y útiles realizados sobre la cosa poseída⁴⁴. La actual Ley de Arrendamientos Rústicos, a diferencia de su predecesora, en la que se establecían como garantías a favor del arrendatario la continuación en el arrendamiento hasta el completo pago del crédito, así como la condición de refaccionario del crédito de mejoras, reconoce al arrendatario la facultad de retener, en aplicación del art. 453 CC⁴⁵. Para ello deberán de tratarse de mejoras útiles realizadas sobre la finca o explotación que subsistan a la fecha de finalización del contrato, además de haber sido realizadas de buena fe por el arrendatario.

El reconocimiento de un crédito a favor del arrendatario por las mejoras realizadas, reforzando el mismo con un régimen de garantías adecuado, va a promover que el arrendatario realice mejoras sobre la finca, sobre todo estructurales, máxime si además dispone de tiempo suficiente para

⁴¹ MIQUEL GONZÁLEZ, J.M., “Comentario al art. 453 CC”, *Comentario del Código Civil. Ministerio de Justicia*, vol. I, Madrid, 1991, p. 1120; SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A., “Comentario al art. 21 LAR”, *Comentarios de la Ley de Arrendamientos Rústicos* (coor. Caballero Lozano), Madrid, 2006, pp. 432 y 343.

⁴² SSTS de 10 de marzo de 1980 (RJ 1980/1112), 28 de noviembre de 1998 (RJ 1998/9698).

⁴³ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, A., “Comentario al art. 21 LAR”, cit., p. 347; Díez-PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III*, Madrid, Civitas, 1995, p. 681.

⁴⁴ Para VATTIER potenciar la actividad mejoraticia supone otorgar mayores facultades a su titular en el ejercicio autónomo de las mejoras, aunque con controles, además de contemplar una disciplina adecuada de la indemnización, *Las mejoras en el arrendamiento rústico: estudio de derecho comparado*, Salamanca, 1978, p. 462.

⁴⁵ Se muestra partidario de este régimen, LUNA SERRANO, A., “Reflexiones sobre la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, cit., p. 1753.

amortizar el capital aportado. Ello se va a traducir en una modernización de las explotaciones y en una mejora de su viabilidad, lo que claramente va a repercutir en una mejora de la competitividad⁴⁶.

3.3 Aspectos que suponen un freno a la competitividad

3.3.1 Limitaciones a la extensión de las explotaciones agrarias

Se afirma por los expertos que una regulación más liberal de los arrendamientos rústicos contribuye a aumentar las explotaciones y a estimular la oferta, ayudando al ajuste estructural de las pequeñas explotaciones más dinámicas. La inexistencia de limitaciones legales a la extensión de las tierras que pueden estar en manos de un único arrendatario facilita que existan explotaciones mayores, más eficientes y más competitivas, permitiendo al agricultor agregar nuevas tierras a su explotación.

A pesar de las políticas de liberalización que caracterizan la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003, tras la reforma de 2005 se introducen de nuevo limitaciones a la extensión de la superficie arrendada por un solo arrendatario. El art. 9.6 LAR establece expresamente que *“no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas, las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que pueda exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío”*. En el caso de fincas para aprovechamiento ganadero el límite se amplía a 1000 hectáreas.

A las cooperativas agrarias o cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra se les otorga un trato preferente, en el sentido de ampliar el límite superficial, al multiplicarse el límite por el número de miembros que la compongan. Estos límites no resultarán de aplicación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

El legislador español se hace eco de las críticas vertidas por un cierto sector de la doctrina que consideraba que no establecer ninguna limitación podría perjudicar a las explotaciones agrarias de carácter familiar, debido a la entrada masiva de grandes corporaciones. Se persigue, según la Exposición de Motivos de la Ley de 2005, *“evitar la acumulación de grandes superficies de arrendamiento en un solo arrendatario”*, lo que *“iría en detrimento de la movilidad de la tierra”*. El legislador justifica así esta limitación en la necesidad de incrementar la movilidad de la tierra y posibilitar que muchas explotaciones agrarias que no tengan aún la dimensión económica adecuada la alcancen⁴⁷. Se persigue vincular la viabilidad con las explotaciones de tipo familiar, evitando el

⁴⁶ Aunque se trata de una medida favorecedora de la inversión en las explotaciones agrarias, ciertamente, para PAREJO CARRANZA no debe ignorarse el coste que supone para el arrendador, que va a tener que afrontar su importe sin conocerla ni autorizarla, salvo que se haya pactado otra cosa. Por este motivo se muestra a favor de introducir límites a la facultad mejoraticia del arrendatario, *Las mejoras en los arrendamientos rústicos...*, cit., p. 284.

A nuestro entender, aunque la regulación que recoge la Ley en materia de mejoras es claramente favorable a la competitividad, sería conveniente, a efectos de una futura reforma, establecer un régimen jurídico unitario que aparezca íntegramente recogido en la Ley especial, evitando acudir a la técnica del reenvío, debido a los problemas que plantea la aplicación al contrato de arrendamiento rústico de las normas sobre liquidación del estado posesorio. Sería conveniente también determinar qué mejoras entran dentro del marco de la actividad empresarial del arrendatario y si éstas son obligatorias o facultativas, así como clarificar cómo funciona el régimen de reembolso respecto de estos tipos de mejora.

⁴⁷ A favor de esta limitación, PÉREZ SAN FRANCISCO, L., “Análisis teleológico de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos”, *La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2005, p. 164.

control directo de las explotaciones por sociedades que solamente buscan la rentabilidad inmediata y la especulación con la tierra.

Si bien esta medida puede ser interesante a efectos de movilidad de la tierra, no lo es tanto desde la perspectiva de la competitividad de la agricultura, al impedir incentivar la formación de explotaciones de dimensión suficiente para que puedan ser viables y contribuir así al redimensionamiento de las superficies cultivadas, algo muy importante en un momento en el que los precios de compra de la tierra son muy elevados. Supone un freno a la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado y es un falso elemento social, en virtud de una idealización de la realidad, que claramente no conecta con el mundo rural actual, sin que tenga sentido limitar el cultivo de fincas en arrendamiento, cuando no se limita en régimen de propiedad⁴⁸. Además, constituye un obstáculo a la generación de empleo.

Por otra parte, ¿qué pasa con el agricultor profesional cuya explotación va creciendo? ¿Quedaría excluido de este régimen al ver prosperar su explotación haciéndola más competitiva?

Estas limitaciones no solo van a perjudicar a las grandes empresas, sino también a pequeños agricultores que deseen unir a su explotación otras extensiones de tierra que le permitan obtener mayor rentabilidad. Está más que constatado que estas limitaciones solo pueden tener consecuencias negativas para la competitividad de la agricultura, además de resultar arbitrarias⁴⁹. En este sentido, la preferencia debe buscarse en la actividad agraria en sí misma considerada y no tanto en el sujeto, que además saldría perjudicado de limitar su crecimiento⁵⁰.

Esta medida resulta además poco efectiva en la práctica, ya que por mucho que el nuestro legislador se empeñe en limitar la entrada de grandes corporaciones en régimen de arrendamiento, existen otras vías por las que éstas pueden acceder a este régimen, desplazando la aplicación de la Ley especial, en favor del Código Civil, que no establece ninguna limitación. Hay que tener en cuenta también que la Ley de Arrendamientos no sanciona con la nulidad este tipo de contratos ni tampoco contempla su resolución, como hacía la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, en su art. 76; si bien hay que decir que se trataba de un requisito de escasa funcionalidad y poco sancionado por los tribunales⁵¹.

⁴⁸ GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, J.M., *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 1981, pp. 81 y 82; DE LOS MOZOS, J.L., “La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos: comparación y crítica de la legislación anterior”, *RDP*, 1982, pp. 36 y 37; COBACHO GÓMEZ, J.A., “Los contratos de arrendamientos rústicos...”, cit., p. 286.

⁴⁹ En el mismo sentido, LUNA SERRANO, A., *A propósito de la legislación de arrendamientos rústicos. Algunas propuestas de reforma. Operación Jovellanos Propuestas de reforma para la agricultura española*, Madrid, 2000, p. 209; GARCÍA CANTERO, G., “Comentario al art. 9 LAR”, cit., pp. 182 y 183; LETE DEL RIO, J.M., y ESPÍN ALBA, I., *Los Arrendamientos rústicos...*, cit., p. 45, np. 9; AMAT LLOMBART, P., “Análisis comparativo...”, cit., p. 174.

⁵⁰ DE CASTRO VÍTORES, G. y MUÑIZ ESPADA, E., “La normativa de arrendamientos rústicos...”, cit., p. 220.
Según recoge el Dictamen del Consejo de Estado de 3 de febrero de 2005, tanto ASAJA como CEOE y CEPYME, a través de un voto particular al Anteproyecto de reforma de la Ley de Arrendamientos Rústicos, manifestaron su rechazo a esta medida por entenderla un obstáculo a la competitividad de las empresas.

⁵¹ Para GARCÍA PÉREZ la consecuencia de que durante la vigencia del contrato se infrinja este límite debe ser la exclusión de la Ley especial y la sujeción del contrato a las reglas del Código Civil, “Comentario al art. 9.6 LAR”, cit., p. 354.

3.3.2 Las políticas de renovación generacional

La Ley de Arrendamientos Rústicos, tras la reforma de 2005, opta por potenciar la renovación generacional en el sector de la agricultura. Señala el Preámbulo de la Ley que ésta “*debe contribuir a favorecer la necesaria renovación generacional*”. Sin embargo, si acudimos al articulado de la Ley son escasas las referencias al joven agricultor⁵².

En materia de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, el art. 22 prioriza al joven agricultor respecto al resto de arrendatarios. Señala así el art. 22, núm. 7 que “*cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento*”. En el caso de que sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una finca o explotación, el art. 22, núm. 8 establece que “[...] *el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo*”.

Encontramos también referencias al joven agricultor en materia de sucesión en el arrendamiento por muerte del arrendatario. El art. 24 e) LAR establece la preferencia del joven agricultor en la sucesión del arrendamiento para el caso en que el causante no haya dejado designado expresamente a un sucesor. También operará este criterio en aquellos casos en que el testamento sea ineficaz o exista premoriencia, renuncia, incapacidad o no se cumpla la condición impuesta a la institución de heredero⁵³. De ser varios, tendrá preferencia el más antiguo⁵⁴.

La pregunta es: ¿Garantiza este criterio la continuidad de las explotaciones agrarias? Desde la perspectiva de la competitividad quizás esta solución no sea siempre la más acertada. Habría que valorar si esa persona es la más adecuada por las posibilidades reales que tiene para hacerse cargo de la explotación agraria y recoger dicha valoración en el texto de la Ley.⁵⁵ Quizás la solución de priorizar a los jóvenes agricultores en todo caso para hacerse con determinada explotación no sea la mejor opción si estamos pensando en la continuidad de las explotaciones. El no tener en cuenta este

⁵² Según el art. 2.7 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, se entiende por joven agricultor aquél que es mayor de dieciocho años y menor de cuarenta y ejerce o pretende ejercer la actividad agraria.

⁵³ GONZÁLEZ GARCÍA, J., “Comentario al art. 24 e)”, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos* (coor. Pasquau Liaño), Cizur Menor, 2006, p. 825.

⁵⁴ Aunque solamente encontramos estas dos referencias en la Ley, hay que decir que son puertas abiertas a la instalación de jóvenes agricultores: la libertad de negociación de los términos del contrato, el plazo mínimo de duración del arrendamiento o la supresión de facto del requisito de la profesionalidad.

⁵⁵ Resulta llamativo que la Ley no incluya políticas de promoción de la mujer rural en materia de acceso a la tierra en régimen de arrendamiento, cuando es una realidad frecuente que la mujer, cuando no es titular de una explotación, desempeña tareas en la misma.

aspecto podría tener consecuencias negativas para la continuidad de las explotaciones agrarias, convirtiéndose en un freno a la competitividad, lo que en principio es un valor⁵⁶.

3.3.3 El retorno de los derechos de adquisición preferente

El art. 22.2 LAR, en su nueva redacción, establece que “*en toda transmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, (esto es, cooperativas agrarias, cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sociedades agrarias de transformación y comunidades de bienes) tendrá derecho de tanteo y retracto*”⁵⁷. También, en aplicación del art. 24 e) LAR, en los casos de sucesión del arrendamiento por muerte del arrendatario, y a falta de designación de sucesor, tendrán derecho al tanteo y al retracto quien tenga la condición de joven agricultor, y si hay varios, el más antiguo. En cualquier caso, deberá reunir la condición de agricultor profesional⁵⁸.

Mientras el derecho de tanteo otorga al arrendatario una prioridad, frente a cualquier tercero, para adquirir la finca arrendada que el propietario se propone transmitir por actos *inter vivos*; en virtud del retracto, el arrendatario puede dejar sin efecto la transmisión de la finca operada a favor de un tercero, siempre y cuando esté dispuesto a adquirirla en las mismas condiciones que la adquirió el comprador. Ambos derechos constituyen limitaciones a las facultades de disposición del propietario.

Solamente en determinados casos que recoge la Ley, los derechos de tanteo y retracto quedan excluidos para el agricultor profesional. Es el caso de las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea cónyuge, descendiente, ascendiente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad; o también cuando estemos ante permutas de fincas rústicas que tengan una extensión inferior a diez hectáreas de secano o una de regadío o si se trata de fincas colindantes y la intención sea agregar una de las fincas permutadas a otra finca rústica del otro permutante⁵⁹.

La materia relativa a los derechos de adquisición preferente ha sido de las que mayores controversias ha suscitado en cada una de las reformas que se han planteado, para la legislación especial de los arrendamientos rústicos, por las dudas que suscita su pervivencia. La decisión de

⁵⁶ Sobre este particular, MUÑIZ ESPADA, E., “Pactos sucesorios, pactos de familia y empresa agraria”, *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 81, 2012, p. 183.

⁵⁷ Para DÍEZ SOTO el único aspecto positivo de la recuperación de los derechos de tanteo y retracto es que su aplicación se reduce al agricultor profesional en lugar de extenderlo a cualquier arrendatario por el simple hecho de serlo, “Comentario a los arts. 22.2 a 5 LAR”, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, Cizur Menor, 2006, p. 667.

⁵⁸ MILLÁN SALAS, F., “Comentarios al art. 22 LAR”, *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Madrid, 2006, p. 373.

⁵⁹ Art. 22.5 LAR

atribuir a determinados sujetos estos derechos, para facilitar el acceso a la titularidad de ciertos bienes, en este caso de las tierras que cultivan, evidentemente supone introducir una traba en el tráfico jurídico, puesto que el propietario no va a poder disponer libremente del bien. De hecho, el ejercicio del retracto ya supone de por sí una perturbación, en aquellos casos en los que la obligación no ha sido todavía completamente cumplida por el adquirente, al suponer un cambio de deudor que puede no resultar indiferente para el transmitente del bien.

La introducción de esta limitación en el texto de la Ley parece deberse a la ampliación del plazo de duración mínima del contrato de arrendamiento y a que se quiere posibilitar que determinados arrendatarios puedan ver aumentada su actividad económica. Es clara la intención del legislador facilitar al máximo que los arrendatarios puedan acceder a la propiedad de las tierras por ellos cultivadas, aunque sea a costa de la autonomía privada y la libre circulación de bienes⁶⁰. Sin embargo, la brevedad del plazo de duración mínima de los contratos de arrendamiento, no sujeto a prórroga forzosa; el amplio margen que se deja a la autonomía de la voluntad respecto a su duración, una vez cumplido el plazo mínimo, y las facilidades que otorga la Ley para la no renovación de los contratos por voluntad unilateral de las partes a partir de determinado momento, supone que no exista una vinculación tan fuerte entre finca arrendada y arrendatario, hasta el punto de justificar el ejercicio de tales derechos⁶¹. De hecho, la propia Exposición de Motivos de la Ley de 2003 justificaba la supresión de estos derechos en que son un grave obstáculo para la propiedad, en la medida en que inhiben al propietario de arrendar, y en la pérdida de sentido de estos derechos con el nuevo régimen de duración del contrato. La movilidad social tampoco es tan limitada, como en épocas anteriores, lo que en buena medida podía justificar que ciertos arrendatarios, por su especial vinculación familiar respecto a determinadas fincas, transmitida de generación a generación, fueran beneficiarios de un verdadero derecho de adquisición forzosa.

Es evidente que la introducción de estos derechos es más propia de una legislación intervencionista que de una legislación como la actual, donde prima la autonomía de la voluntad frente a la imperatividad. Si la tendencia a la liberalización del mercado lleva a la supresión de políticas intervencionistas y si la finalidad del legislador es la movilización de la tierra, ¿qué sentido tiene recuperar los derechos de tanteo y retracto que suponen un obstáculo para la inclusión de la finca en el mercado inmobiliario?⁶².

Por otra parte, esta limitación no favorece en nada al agricultor profesional, que podría verse desplazado de este régimen de contratación en favor del agricultor no profesional, con tal de no ver el propietario limitadas sus facultades de disposición. A ello se añade que no se trata de derechos esenciales para que el arrendatario pueda acceder a la tierra⁶³; además de otros problemas como la

⁶⁰ Para SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, *El derecho de tanteo y retracto en la Ley española de Arrendamientos Rústicos de 1980*, Logroño 1998, p. 36; FLORES, B., *Los derechos de adquisición preferente del arrendatario rústico*, Madrid, 2011, p. 142.

⁶¹ DIEZ SOTO, C.M., “Comentario a los arts. 22.2 a 5 LAR”, cit., p. 668; GÁZQUEZ SERRANO, L., “Tanteo, retracto y adquisición preferente en la ley de arrendamientos rústicos”, *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea* (coor. Amat LLombart), Valencia 2007, p. 293.

⁶² FLORES, B., *Los derechos de adquisición preferente...*, cit., p. 153.

⁶³ Para De LOS MOZOS cuando se aplican los derechos de adquisición preferente es porque el arrendamiento se ha desnaturalizado, acercándose al esquema de los censos, “Introducción”, *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos...*, cit., p. 37).

posibilidad que otorga la Ley, en el art. 22.8, de que los arrendatarios de partes diferentes de una finca o explotación puedan ejercitar cada uno de ellos el derecho por la porción que tenga arrendada, lo que podría suponer una reparcelación o división excesiva de la finca, incompatible con las líneas generales del moderno Derecho agrario.

Aunque podría considerarse un principio general en la materia la idea de que lo más justo es que aquel que explota la tierra y, por consiguiente, es responsable de la riqueza que ésta genera deba tener preferencia para adquirirla en caso de enajenación, sin embargo, su reincorporación en el texto de la Ley limita injustificadamente la libertad de disposición del propietario⁶⁴. Se trata, en definitiva, de una traba a la libertad de circulación carente en la actualidad de justificación legal, a diferencia de otras épocas en las que la duración del contrato sí favorecía el establecimiento de una especial vinculación económica y vital con las fincas que ocupaban como arrendatarios. Como ha afirmado en Consejo de Estado en su Dictamen de 26 de junio de 2003, respecto a las reformas introducidas por la LAR de 2003, el tanteo y el retracto son instituciones rígidas y amortizadoras de la propiedad que debían ser suprimidas.

Tampoco resultan acordes con las nuevas orientaciones de la Política Agraria Común, centradas en fomentar la viabilidad de las explotaciones y la búsqueda de su redimensionamiento. La idea del legislador de incrementar la actividad económica del arrendatario debería ir más por la línea de fomentar el incremento de las explotaciones a través del arrendamiento que en incluir la preferencia en la adquisición. Además, no basta simplemente con introducir en la Exposición de Motivos la conexión existente entre los derechos de adquisición preferente y el favorecimiento de la movilidad de la tierra. Es necesario explicar los motivos que unen ambas realidades. Claramente se trata de una materia que hubiera merecido una mayor reflexión. Si a todo ello se añade la facilidad que existe de poder eludir en la práctica la aplicación de este régimen jurídico, dejando al arrendador transcurrir el plazo fijado en el contrato o la prórroga en curso, existen motivos más que suficiente para cuestionar la necesidad de recuperar los derechos de adquisición preferente en el contexto legal y socioeconómico actual, que además no garantiza de forma eficiente el acceso a la propiedad de los arrendatarios⁶⁵.

En virtud de lo expuesto, y de no optarse por su supresión en una futura reforma (lo cual entendemos sería lo más recomendable), debería plantearse al menos su limitación, si tenemos en cuenta que estas figuras ya no responden al modelo de agricultura actual. Se podría optar por su mantenimiento en arrendamientos de cierta duración, que realmente supongan que existe una verdadera vinculación del arrendatario con la tierra; o cuando se rebase ampliamente el plazo legal por el efecto del encadenamiento de varias prórrogas sucesivas y optar por recoger la posibilidad de exclusión convencional. También se podría limitar a aquellos casos donde existe una especial dedicación por parte del arrendatario que justifique su ejercicio.

⁶⁴ AMAT LLOMBART, P., “Más sombras que luces en la última reforma de 2005 de la Ley 49/2003, de arrendamientos rústicos”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Enrique Lalaguna Domínguez* (coor. Albentosa Del Río y Moliner Navarro), vol. I, Valencia, 2008, p. 62; DÍEZ SOTO, C.M., “Comentario a los arts. 22.2 a 5 LAR”, cit., p. 667; FLORES, B., *Los derechos de adquisición preferente...*, cit., pp. 142 y 146.

⁶⁵ Aunque lo más recomendable sería su supresión, existen otras alternativas que podrían mejorar el texto de la Ley. El hecho de quedar reservados para contratos de cierta duración, permitirse su exclusión convencional si se pactara un plazo más largo, exigir ciertos compromisos al arrendatario que tenga la intención de ejercitar los derechos de adquisición preferente o requisitos de profesionalidad más exigentes en cuanto a su dedicación.

4. CONCLUSIONES

Si bien en términos generales puede afirmarse que el régimen jurídico contenido en la actual Ley de Arrendamientos Rústicos resulta favorable a la competitividad de la agricultura, existen algunos aspectos de la Ley que suponen un obstáculo tanto a la viabilidad de las explotaciones agrarias como a la mejora de la competitividad de la agricultura.

Ciertamente los aspectos que pueden calificarse como desfavorables a la competitividad de la agricultura fueron introducidos en su mayoría por la reforma de 2005, en un deseo de nuestros gobernantes de deshacer sin más el régimen anterior, y de ahí, probablemente las carencias fruto de una ausencia de reflexión. Las limitaciones superficiales de las explotaciones agrarias en manos de un único arrendatario, las políticas introducidas en materia de renovación generacional, que únicamente priorizan al joven agricultor sin entrar a valorar las posibilidades reales de hacerse con la explotación o el retorno de los derechos de adquisición preferente son algunos de los aspectos que a nuestro entender requieren de una revisión. La incorporación de estos aspectos en el texto de la Ley no casa con la propia filosofía de la reforma, que mantiene en términos esenciales los postulados de la LAR de 2003 en su versión originaria. En efecto se persigue nuevamente la modernización de la agricultura española y sus explotaciones agrarias, su viabilidad y la mejora de la competitividad a partir de la movilización del mercado de la tierra.

A ello se une la falta de rigor técnico-jurídico, con ejemplos como el uso del término *rescisión*, cuando en determinados casos nos encontramos ante causas de resolución contractual o identificar los derechos de adquisición preferente con formas de acceso al arrendamiento. Solamente a partir de la combinación de una buena técnica legislativa y de las medidas suficientes que eliminen las trabas de acceso a la tierra en régimen de arrendamiento, garantizando la continuidad de las explotaciones agrarias y la estabilidad en manos de sus arrendatarios, podemos alcanzar ese nivel de competitividad perseguido. Esperemos que en una futura reforma del régimen arrendaticio se atienda a la revitalización del mercado de arrendamiento, acabando con el continuismo de instituciones ya superadas que no responden a las nuevas exigencias a las que se encuentra sometido el Derecho agrario.