

DERECHO AGRARIO AUTONÓMICO GALLEGO

Domingo Bello Janeiro

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad
de A Coruña y director de la EGAP

1. Presentación

Delante de las competencias de las que las comunidades autónomas disponen, prevalece el Derecho agrario comunitario, que si bien sus nobles objetivos persiguen aumentar la productividad, estabilizar los mercados y asegurar precios razonables al consumidor, viene a crear problemas de excedentes y disensiones entre comunidades y países, asunto especialmente agrio en Galicia.

Hoy en el siglo XXI nadie alberga la menor duda que Agricultura y Derecho forman un binomio inseparable a lo largo y ancho de la historia de la humanidad. El hecho agrario arranca con la aparición del hombre y comportó una inicial forma de vida y alimentación, una dependencia hacia unos recursos naturales espontáneos que daba la tierra.

El hecho agrario no es así un mito, ni realidad pasajera. Es un proyecto de vida en el tiempo, que como todo hecho social, engendrará un hecho jurídico que producirá un campo infinito de consecuencias jurídicas. Así alcanzaremos el concepto de Agricultura, como ordenación primaria de las reglas jurídicas, sino a la vez sociales, técnicas, culturales y desde luego jurídicas en el fin.

El Derecho agrario ha sido, y continua siendo, el «Derecho de la tierra», por el cual los derechos agrarios autonómicos elaborados en la proximidad de los campos por hombres que conocen profundamente la problemática agraria, rural y medio ambiental de cada lugar, constituye una referencia obligada y sumamente útil para ese Libro Blanco.

Efectivamente, el Derecho agrario se refiere en general a la regulación de la empresa agrícola y la reforma de las estructuras agrarias, afectando, desde luego, parcelas de la vida de los ciudadanos que repercuten de una manera muy directa en su contorno inmediato, como la propiedad, el aprovechamiento de la tierra y los contratos, singularmente los arrendamientos rústicos.

Dada la importancia de estas cuestiones, consideramos que es una tarea indelegable de la Administración Pública darles a conocer a los ciudadanos en general y, particularmente, a todos los participantes en el tráfico jurídico, las nuevas perspectivas del Derecho agrario.

La Agenda 2000 tuvo el propósito de instaurar en la Unión Europea nuevas reducciones de precios y de ayudas para el control de la oferta, que ya inició la reforma Mc-Sharry de 1992. Tal hecho no surge por generación espontánea sino que es la consecuencia lógica de la firma el 15 de abril de 1994 del Acta de Marraquech, la cual, como es sabido, crea la Organización Mundial de Comercio. El modelo que implanta la Agenda 2000 tiene que ver con el afrontamiento de la globalización y liberalización de los mercados agrarios, y, aunque se ha hablado antes de la reducción de ayudas, lo cierto es que, quizás, lo más importante de aquella agenda es la construcción de una reforma estructural, cuyo objetivo final no cabe duda es conseguir que las empresas europeas se encuentren en condiciones de competir en ese mercado total. Lógicamente, todo ello ha tenido una serie de efectos que, para entendernos, vamos a llamar colaterales y que han configurado lo que se ha dado en llamar el «modelo europeo de agricultura», entre cuyas peculiaridades cabría destacar la capacidad para realizar con éxito la competencia en ese mercado mundial al que antes nos referíamos; el empleo de métodos de producción más sanos, más respetuosos con las exigencias del medio ambiente y capaces de procurar productos de calidad para responder a las demandas y expectativas de la sociedad; la variedad de la agricultura por ejemplo, en relación con su tradición, agricultura que, por otra parte, no va a tener limitado su cometido a la producción de alimentos, sino muy especialmente a la conservación del espacio rural.

La cuestión más importante, probablemente, que aborda la Agenda 2000 no es tanto la reducción de ayudas sino, quizás la reforma de estructuras que pretende, uno de cuyos objetivos finales es conseguir que las empresas europeas se encuentren en condiciones de competir en el mercado global. Se puede afirmar que la estrategia de dicha Agenda gira

alrededor de dos cuestiones fundamentales: por un lado, el referido aumento de la competitividad de los sectores agrario y agroalimentario, tanto en los mercados nacionales como en los internacionales, y, por otro lado, el desarrollo de las directrices que ya fueron establecidas en la reforma Mc Sharry. La primera traducción a la práctica de lo mencionado anteriormente se realiza a través de las modificaciones referentes a los sectores de los cereales, la carne de vacuno, la leche y los productos lácteos, por una parte, y las medidas de ayudas directas a los productores, el fomento del desarrollo rural y el sistema de financiación de la PAC. La reforma de la PAC se instrumenta mediante el acuerdo alcanzado por el Consejo Agrícola, en los meses de febrero y marzo de 1999, en la cumbre del Consejo Europeo celebrada en Berlín, debiéndose resaltar que como consecuencia de la misma se incorporó al indicado bloque de reformas la modificación de la OCM del sector vitivinícola. Consecuencia de todo ello es la aprobación con carácter definitivo en el mes de mayo del mismo año por parte de dicho Consejo de los reglamentos inscritos en la Reforma de la PAC. Tales disposiciones legales hacen referencia a los cultivos herbáceos, carne de vacuno, leche y productos lácteos, vitivinicultura, ayudas directas a la renta, desarrollo rural y financiación. Habiendo entrado en vigor a partir de 1 de enero del pasado año lo referente al desarrollo rural, a la modulación de las ayudas directas a las rentas de los agricultores, la carne de vacuno y el vino, está previsto que a partir del 2005 lo hagan la leche y los productos lácteos.

De todo lo expuesto surge el «modelo europeo de agricultura» que se caracteriza por el empleo de métodos productivos más sanos, más respetuosos con el medio ambiente y susceptibles de conseguir productos de calidad para dar respuesta a las demandas y a las legítimas expectativas sociales; la multifuncionalidad de la agricultura, la cual no solamente se va a limitar a su misión clásica de producción de alimentos, sino que va a asumir nuevas funciones, de entre las cuales no es la menos importante la conservación del espacio rural.

2. Introducción

El Derecho civil, en su acepción clásica, es el derecho propio de cada pueblo. Justiniano lo definía como el derecho que cada pueblo constituye exclusivamente para el y que es el propio de los mismos ciudadanos y por eso se llama Derecho civil.

El Derecho civil de Galicia es una creación genuina del pueblo gallego, que surgió de la costumbre y se asentó durante siglos en la conciencia colectiva nacional como a su fuente material. Tal derecho, que no tenía más soporte que la convicción de su prescriptividad, recibió su

asentamiento formal en la Compilación del año 1963, que regularía diversas instituciones jurídico-patrimoniales, familiares y sucesorias. Sin embargo, la evolución político-social del país exigía la adaptación de una ordenación de origen estatal y obsoleta a los principios fundamentales consagrados en la Constitución de 1978, superando definitivamente vetustas figuras jurídicas de origen feudal.

El objeto de la presente ponencia bajo el título «Derecho agrario autonómico gallego» se centra, básicamente, en el estudio de los dos primeros capítulos del Título V, que lleva por rúbrica Contratos, de la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia (BOE de 27 de junio), conteniéndose en los mismos, que comprenden los artículos 35 a 94 de la nueva Ley, la regulación en Galicia de los arrendamientos rústicos y las aparcerías.

En efecto, el primero de los citados capítulos del Título V se dedica a los arrendamientos rústicos, y, a su vez, consta de dos secciones, la primera en la que se contienen las Normas Generales y la segunda que lleva por rúbrica «Del arrendamiento del lugar acasariado», tras lo cual figura el Capítulo II, que se refiere a las aparcerías, con cinco secciones, relativas, respectivamente, a disposiciones generales y a los cuatro tipos de aparcería ya contenidos en la Compilación de Derecho Civil aprobada por la Ley 147/1963, de 2 de diciembre (agrícola, de lugar acasariado, pecuaria y forestal), que serán objeto de exposición seguidamente con la lógica brevedad que un trabajo de este tipo requiere.

3. Los arrendamientos rústicos

3.1. La competencia autonómica

El primer aspecto destacable de la regulación contenida en la Ley gallega respecto de los arrendamientos rústicos es, sin duda, su novedad puesto que hasta el momento presente Galicia carecía de una normativa específica sobre la materia ya que la Compilación de 1963, no se refería en absoluto a los arrendamientos rústicos y sólo regulaba la aparcería en sus artículos 59 a 83.

Pues bien, a pesar de tal carencia de normativa específica sobre arrendamientos rústicos que estuviese vigente en el momento de entrada en vigor de la Constitución, ninguna duda cabe de la competencia gallega en la materia, siquiera sea por la vía de la recepción y formalización legislativa de costumbres y usos efectivos vigentes en el respectivo territorio autonómico, tal y como habían consagrado las sentencias del Tribunal Constitucional 121/1992, de 28 de septiembre y 182/1992, de 16 de noviembre, a que se hace mención en la Exposición de Motivos de esta Ley 4/1995.

En efecto, en Galicia existía una conciencia jurídica generalizada acerca de la singularidad existente en el ámbito de los arrendamientos rústicos que demandaba una legislación específica dada la aparente insatisfacción que había producido el imperativo régimen normativo estatal, según se evidencia de las reclamaciones en tal sentido efectuadas en el Primer Congreso de Derecho gallego celebrado en A Coruña en 1972 y reiteradas, de modo más explícito, en el Segundo Congreso, que tuvo lugar en 1985, asimismo en A Coruña, donde poner de manifiesto la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma gallega especialmente para tratar la materia de aparcerías y arrendamientos rústicos en Galicia, se recomendaba que, como se ha hecho, el precio y duración del contrato, como elementos esenciales, debían reducirse al pacto o común voluntad de los contratantes, salvo en el de lugar acasurado, que debería de tener una duración mínima.¹

Incluso, mejor, la competencia de la Comunidad Autónoma gallega se justifica con mayor amplitud sobre la base de la doctrina sentada en la sentencia del Tribunal Constitucional 88/1993, de 12 de marzo, que se reproduce en la sentencia 156/1993, de 6 de mayo, silenciadas ambas inexplicablemente –dada su trascendencia en orden a la potencial expansión de los derechos civiles autonómicos– en la Exposición de Motivos de la Ley gallega de Derecho civil.

De acuerdo con estas sentencias, si bien la conservación de Derecho civil foral o especial puede conllevar la asunción legal de prácticas consuetudinarias, la expresión constitucional «desarrollo» del propio derecho permite que, según expresión utilizada en la sentencia 88/1993, «las Comunidades Autónomas dotadas de Derecho civil foral o especial regulen instituciones conexas con las ya reguladas en la Compilación dentro de una actualización o innovación de los contenidos de ésta según los principios informadores peculiares del Derecho foral».

Pues bien, al margen de la polémica doctrinal al respecto, ninguna duda cabe de la conexión, siquiera sea simplemente normativa, entre el contrato de aparcería, contenido en la Compilación de 1963, y el de arrendamiento rústico, que ahora se regula por vez primera en nuestro derecho, siendo una buena muestra de dicha interrelación el contenido en los artículos 101 y 106 de la Ley estatal 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

Una vez apuntada la problemática competencial, continuaremos con el análisis concreto del articulado de la Ley 4/1995, de Derecho civil de Galicia, en torno a los arrendamientos rústicos, constitutivo del Capítulo

¹ Vid. las conclusiones del I Congreso de Dereito Galego en Estudos do Dereito Civil de Galicia, Santiago, 1973, y las del II Congreso en Foro Gallego, 1986, número 182.

I del referido Título V, que comienza con una Sección Primera referida a las Normas Generales para concluir con la Sección Segunda que lleva por rúbrica «Del arrendamiento del lugar acasado» en términos que a continuación desarrollaremos.

3.2. Normas generales

En cuanto al contenido concreto de la ley gallega, el primero de los artículos de la Sección Primera consagra ya de modo expreso la primacía de los pactos libremente establecidos entre las partes sobre las normas de dicho capítulo así como, en su defecto, los usos y costumbres que les sean de aplicación.

No obstante, no deja de ser difícilmente cohonestable tal prevalencia de la libertad de estipulación con una regulación legal más o menos pormenorizada a continuación en los artículos 35 a 49, que, por lo demás, adolecen de ciertas deficiencias fácilmente constatables tales como referirse a la duración del contrato en dos preceptos seguidos, los artículos 39 y 40, en lugar de constituir esta materia un único precepto tal y como sucede, por ejemplo, con el artículo 25 de la Ley estatal.

En efecto, a pesar de tal declaración acerca del carácter dispositivo de la normativa en cuestión respecto del acuerdo de voluntades así como de la condición supletoria, en defecto de norma escrita, de la costumbre, en la misma Ley se contempla también, en puntuales casos, la prevalencia de la costumbre.

Así, se establece el carácter preferencial de la costumbre respecto del régimen de los aprovechamientos secundarios, que en el artículo 36/3 se declaran de pertenencia al arrendatario «salvo pacto o costumbre en contrario» e, igualmente, se señala la condición prevalente de la costumbre para determinar la forma, tiempo y lugar del pago, que, como disciplina el artículo 37/2, se efectuará conforme a lo pactado, abonándose «en defecto de pacto o costumbre» en metálico, por años vencidos y en el domicilio del arrendador.

Al margen de esta primera precisión, también existen otras excepciones de mayor calado a la primacía de la voluntad pactada, imponiéndose de modo imperativo determinadas reglas derivadas de consideraciones de protección a la parte teóricamente débil del contrato, el arrendatario, si bien, es necesario advertirlo, la normativa gallega carece de una declaración genérica en tal sentido al modo en que se contiene en la Ley de Arrendamientos Rústicos en los artículos 9 y 11.

Así, dentro de estas normas que constituyen una excepción a la prevalencia del pacto figura el número 2 del artículo 42 de la Ley 4/1995 de Derecho Civil de Galicia, en el cual, tras la imposición, en el precedente número 1 de dicho precepto, a cargo del arrendatario de las reparaciones

que deriven del uso y disfrute ordinario de la finca, se consideran siempre de cuenta del arrendador las reparaciones extraordinarias, con la obligación por parte del arrendatario de advertir de su necesidad.

Igualmente, en el número 3 del artículo 47, después de declarar que el arrendamiento se extingue por muerte o invalidez del arrendatario, se deja a salvo el derecho de sus sucesores legítimos o, en su defecto, familiares que conviviesen con él y lo auxiliasen en la explotación de la finca o fincas arrendadas, teniendo dichos sucesores o familiares, que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogara en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido o que quedase inútil permanente, todo ello con respeto al mejor derecho que se declara del viudo o viuda con hijos menores.

En esta misma línea de preceptos de condición imperativa, en el artículo 48 se especifica que, de modo distinto a lo preceptuado en el artículo 1571 del Código Civil, la enajenación de la finca no será causa de resolución del contrato, subrogándose el adquirente en todas las obligaciones del arrendador.

Con análoga intención tuitiva para la parte teóricamente más débil del contrato, se reconoce también, en el artículo 49, al arrendatario que esté cultivando de modo personal la finca, los derechos de adquisición preferente, en forma de tanteo y retracto, salvo que los arrendamientos tengan por objeto terrenos a pasto, prado y, en general, cualquier aprovechamiento secundario o que sean de duración inferior al año agrícola, según se declara en el número 7 de dicho precepto.

Los mentados derechos de tanteo y retracto se consideran preferentes a cualquier otro de adquisición, salvo el de colindantes para fincas de cabida no superior a una hectárea y el de coherederos y comuneros, por el evidente mayor provecho desde la perspectiva agraria de estos últimos, a cuyo través se pretende, de conformidad con una monolítica doctrina legal, la unificación de la copropiedad o la eliminación de los minifundios, según se destaca, por ejemplo, en las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de julio y 10 de diciembre de 1991, respectivamente.²

Dichos derechos de adquisición preferente se declaran en el número 6 de este artículo 49, en igual línea que el artículo 11 de la Ley estatal de Arrendamientos Rústicos, irrenunciables hasta el momento en que puedan ser ejercitados, dado que, según ha declarado, en aplicación de este último precepto, una nutrida jurisprudencia, no resulta admisible la posibilidad de una renuncia respecto de una hipotética y futura operación cuyos elementos internos o no estaban fijados o no se expusieron al que

² Vid., sobre ello, con más detalle, D. Bello Janeiro, «El retracto de comuneros y colindantes del Código Civil», Pamplona, 1995.

tenía que apoyarse en ellos para ejercitar o no el derecho de retraer, contrariando la necesidad de que la renuncia tiene que ser explícita, clara y terminante, según se explicita, con amplia información al respecto, en la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1979.

Ahora bien, el artículo 11 de la Ley estatal se ubica dentro de las Disposiciones Generales de la misma, refiriéndose con carácter global a los derechos, no sólo de adquisición preferente, del arrendatario y se cohesta, por ejemplo, con la declaración previamente contenida en el artículo 9, en cuya virtud son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de dicha Ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice.

Por el contrario, en la Ley de Derecho civil de Galicia, y esta es una grave laguna, difícilmente compaginable con las aludidas normas pretendidamente tuitivas del arrendatario, falta, según hemos adelantado, una mínima declaración general en tal sentido pro locatario al modo en que se establece en los artículos 9 y 11 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, resultando, en último término, ciertamente peculiar estatuir la protección puntual consistente en la irrenunciabilidad sólo del derecho de retracto y no enmarcado dentro de una tutela global que impida, de modo colectivo, la renuncia de los derechos, en genérico, del arrendatario.

Por otro lado, y en igual sentido imperativo como excepción a la libertad de pacto, si bien en este caso en tanto que obligaciones a cargo del arrendatario, se le prohíbe modificar por su propia voluntad el tipo de cultivo o aprovechamiento que se hubiese convenido, según se impone en el número 2 del artículo 36, y, asimismo, se prohíbe al referido arrendatario ceder en todo o en parte o subarrendar la finca arrendada sin el consentimiento expreso del arrendador, a tenor de la disposición contenida en el artículo 41, estableciéndose la facultad de resolver el contrato a instancia del arrendador en caso de subarrendamiento o cesión inconsentida en el artículo 47/1-f).

Entre las carencias de la regulación sobre este particular, puede destacarse que no se establece sanción alguna para la hipótesis de que el arrendatario enajene la finca antes de tres años desde su adquisición a través del oportuno ejercicio del derecho preferente³, lo que obliga a la

³ Vid. al respecto la disposición contenida, en sede de aparcería agrícola en general, en el artículo 65 de la Compilación de 1963, donde, ante la prohibición de enajenar, arrendar o ceder en aparcería durante seis años desde que el aparcerero adquiriese la propiedad por ejercicio del derecho de retracto, se estipulaba que «en caso de incumplimiento voluntario de lo establecido en este párrafo, podrá dejarse sin efecto el retracto», ante lo cual J. C. PAZ ARES, *La Compilación de Derecho Civil Especial de Galicia*, Salamanca, 1964, página 43, apostillaba que «debieran haberse precisado las condiciones y forma de ejercicio de la revocación de las adquisiciones efectuadas en virtud del retracto».

aplicación supletoria de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que contiene al respecto previsiones específicas.

En defecto, en la Ley estatal, respecto de los derechos de adquisición preferente a que se refiere el Capítulo IX, que lleva por rúbrica «Formas de acceso a la propiedad», en el primero de sus preceptos, el artículo 84, después de haberse impuesto, en el número 2, al arrendatario, que adquiera la propiedad de la finca arrendada a consecuencia de los derechos de tanteo y retracto o del de adquisición preferente la prohibición, salvo que lo haga a favor del YRIDA, de enajenarla, arrendarla o cederla en aparcería hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición, a continuación se especifica la sanción que corresponde en caso de contravención de dicha disposición.

Efectivamente, en el número 3 de dicho artículo 84 de la Ley estatal, se estatuye que si el arrendatario incumple cualquiera de esas prohibiciones adelantadas «el arrendador podrá pedir la resolución del contrato ordinario, recuperando la propiedad de la finca, con la consiguiente resolución, según proceda, de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuados».

Ahora bien, una vez expuestas sumariamente las normas imperativas, ha de señalarse también que, frente a esas referidas posibles excepciones al principio de autonomía de la voluntad que existen en la nueva regulación de los arrendamientos rústicos en la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho civil de Galicia, el principio de libertad contractual que se consagra en el primer precepto, el artículo 35, del Capítulo I, De los arrendamientos rústicos, del Título V, Contratos de la Ley gallega, este principio, reiteramos se encuentra ampliamente desarrollando a lo largo del articulado de la Sección 1ª de dicho Capítulo, que lleva por rúbrica Normas Generales.

Así las cosas, el tipo de cultivo o aprovechamiento será libremente determinado, según se señala en el artículo 36, e igualmente, la renta y su pago serán la que libremente estipulen las partes, tal y como reza el siguiente precepto, el artículo 37, donde se estipula, además que las partes podrán acordar el correspondiente sistema de actualización, e incluso, convenir que la renta consista, en todo o en parte, en la propia mejora de la finca arrendada.

Igualmente, se reconoce en el artículo 38 el principio de libertad de forma en el contrato de arrendamiento, que será obligatorio cualquiera que sea la forma en que se celebre, con independencia, lógicamente, del reconocimiento a las partes de su derecho para compelerse recíprocamente a su formalización en documento privado o público.

Por lo que se refiere a la duración del contrato arrendaticio, su regulación, según se ha adelantado, se contiene en dos preceptos seguidos en dos preceptos seguidos, los artículos 39 y 40, en lugar de constituir esta

materia un único precepto tal y como sucede, por ejemplo, con el artículo 25 de la Ley estatal.

Se establece en el primero de dichos preceptos, el 39, que la duración contractual se somete al libre acuerdo o, en su defecto, por el tiempo de dos años agrícolas, añadiéndose en el siguiente artículo 40 que la eventual prórroga del contrato se supedita, igualmente, al acuerdo expreso de las partes.

A continuación, en el número 2 de este último artículo 40, se admite la tácita reconducción del contrato por una duración de dos años agrícolas si al menos con seis meses de antelación a la finalización del contrato, o a la de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes manifiesta a la otra, mediante la correspondiente notificación, su voluntad de que el arrendamiento concluya.

En relación a la regulación de las mejoras, el actual artículo 43 de la Ley contiene una regulación, cuando menos, reducida sobre una cuestión tan transcendental en el ámbito de los arrendamientos rústicos, puesto que en dicho precepto tan sólo se reconoce a cualquiera de los contratantes la facultad de realizar las mejoras útiles de que sea susceptible la finca según su destino, con la obligación de comunicar previamente su propósito a la otra parte, quien podrá oponerse expresamente en el plazo de quince días, tras lo cual, en el número 2 de dicho precepto, se establece que esas mejoras podrán ser compensadas económicamente o mediante prórroga del arrendatario, según acuerdo de las partes, teniendo en cuenta el valor actualizado en el momento en que el contrato finalice.

Según fácilmente puede apreciarse, tanto la disposición contenida en este precepto sobre las mejoras cuanto la referida en el anteriormente citado artículo 42 sobre las obras y reparaciones, suponen ciertamente una previsión escasa en relación con la regulación sobre el particular de los artículos 47 a 69 de la Ley de Arrendamientos Rústicos que, indefectiblemente, seguirán rigiendo en Galicia, al igual que acaece con la materia atinente a los arrendamientos incluidos y excluidos de la Ley, en que, ante la falta de previsión en el número 1 del artículo 36 de la Ley gallega, resultan de aplicación los artículos 2 al 7 de la Ley estatal.

En cuanto a la conclusión del contrato, por último, se distingue en la nueva Ley gallega entre, por un lado, las causas de extinción estricto sensu, que son el vencimiento del plazo y la pérdida o expropiación de la finca, aparte de la ya mencionada muerte o invalidez del arrendatario, con el aludido derecho de sus sucesores, las cuales se ubican en el artículo 46, y, por otra parte, las causas que producen la resolución del arrendamiento a instancia del dueño de la finca o, en su caso, del arrendador no propietario, a las que se refiere el siguiente precepto, el 47.

3.3. Arrendamiento de lugar acasariado⁴

Al igual que en otros territorios de Derecho civil propio, es la casa elemento determinante en la configuración del Derecho gallego. Como entidad familiar y patrimonial integra la casa en su concepto al llamado «lugar acasariado» o «casal», elemento real indispensable por ser el soporte físico que sirve de sustento a la familia que se asienta en él.

Es el «lugar» una institución propia del Derecho histórico de Galicia, configurador de su particular régimen e instrumento de estabilidad en la economía campesina. Ha sido tradicionalmente definido como una unidad orgánica de explotación agropecuaria y forestal, instrumentalizada sobre una unidad de bienes.⁵ Carácter esencial del «lugar» es la interdependencia entre todas las fincas integrantes del patrimonio en función de unos aprovechamientos, y la existencia de una casa de labor a la que la explotación está subordinada.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo⁶ reconoce, a su vez, el carácter del lugar acasariado como instituto especial y autóctono y su destino como unidad de explotación por la voluntad manifiesta del propietario de cultivar las diversas fincas integrantes del mismo conforme un determinado plan.

En la Sección Segunda del Capítulo I del Título V de la Ley de Derecho civil de Galicia, se contiene una regulación bastante detallada, y con carácter separado e independiente, del arrendamiento del lugar acasariado, que es una figura tradicional del Derecho consuetudinario gallego.⁷

En el primero de los preceptos de esta Sección, el artículo 50, se define dicho «lugar acasariado» como «el conjunto que, formando una unidad, comprende la casa de labor, edificaciones, dependencias y terrenos, aunque no sean colindantes», incluyendo, asimismo, «toda clase de ganado, maquinaria, aperos de labranza e instalaciones que constituyan una unidad orgánica de explotación agraria, forestal o mixta».

A través de la nueva regulación se pretende posibilitar la estabilidad e integridad de la explotación agrícola por medio del establecimiento, en el artículo 51, de un período de duración mínima de cinco años, con la

⁴ Vid. al respecto ponencia bajo el título «Derecho civil gallego y derecho agrario» publicada en el libro *Empresa Agraria y Administración Pública*, Santiago de Compostela 1998; por Domingo Bello Janeiro.

⁵ Vid. Paz Ares, *Instituciones al servicio de la Casa en el Derecho civil de Galicia*, 1964. Asimismo por su interés, vid. las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1965 y 29 de noviembre de 1993

⁶ Vid las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de junio de 1965, de 3 de junio de 1988, de 10 de junio de 1992 y de 29 de noviembre de 1993.

⁷ Vid. M. ARTIME PRIETO, «Estudios del Derecho Civil de Galicia», *Foro Gallego*, número 160, 1973, páginas 363 a 367.

posibilidad de prórroga por acuerdo expreso de las partes o, incluso, tácitamente, por años agrícolas, si no media denuncia del contrato por el arrendatario mediante notificación fehaciente al arrendador con más de seis meses de antelación a la fecha en que se desee darlo por finalizado.

También se trata de garantizar, con la disposición contenida en el artículo 52, la integridad del «lugar acasariado» durante el período de vigencia del contrato puesto que no podrá excluirse del mismo, por voluntad del arrendador, ninguna de las fincas o elementos que lo constituyan.

De modo similar, y con análogas condiciones y por las mismas razones –y con iguales deficiencias– que en el arrendamiento rústico, se reconoce el ejercicio de los derechos de preferente adquisición, si bien, en igual línea de posibilitar la integridad del «lugar acasariado», «recaerán sobre todas las fincas arrendadas o las que el arrendador hubiese enajenado», según se dispone en el artículo 53, en su número 1.

4. La aparcería en Galicia:

i) Introducción

Durante el proceso de abolición del Antiguo Régimen –primera mitad del siglo XIX– se abrió un amplio debate sobre la necesidad de tomar las medidas para modernizar un sector agrario poco productivo. Como en otros países europeos que iniciaron tardíamente el proceso de industrialización, los problemas agrarios constituyeron un eje central del debate económico-social. Las formas más idóneas de organizar la producción agraria y, en particular, los regímenes de tenencia más convenientes fueron temas ampliamente discutidos. Los liberales españoles, inspirados en los planteamientos de la recién nacida economía política, consideraron que el atraso agrícola se debía a un marco institucional inadecuado. En consecuencia, se procedió a sentar las bases de un nuevo sistema político-jurídico que eliminara las trabas al funcionamiento de una economía de mercado y reforzara el derecho burgués de propiedad.

Tanto en los diagnósticos como en las propuestas formuladas durante aquellos años, la influencia de Adam Smith, David Ricardo y otros economistas clásicos fue explícita. Los tratadistas españoles del siglo XIX aceptaron la superioridad de la gran explotación gestionada por el propietario o por un arrendatario con suficientes recursos, respecto a la explotación campesina en general y a la aparcería en concreto. También recomendaron persistentemente a los grandes propietarios que cultivaran directamente sus fincas o que las cedieran en arriendo monetario a labradores con recursos suficientes. Y consideraron que la explotación

campesina –con independencia del régimen de tenencia– tenía pocas posibilidades de protagonizar grandes mejoras. El paralelismo de estos análisis con los planteamientos de los clásicos resulta evidente.

Sin embargo, durante las décadas que siguieron a la reforma agraria liberal, las formas de tenencia tradicionales se mantuvieron con escasos cambios. La explotación campesina y los diversos sistemas de aparcería continuaron teniendo un peso indiscutible, y la gran propiedad mantuvo la aparcería como la forma principal de explotación de la tierra. Además, desde fines del siglo XIX, se consolidó una línea de pensamiento agrario que contemplaba la pequeña explotación campesina de forma más positiva, atribuyéndole mayor capacidad para competir con la gran explotación. No se trata de un fenómeno exclusivo puesto que, pese a las sombrías predicciones, la aparcería y la explotación familiar campesina sobrevivieron en otras zonas europeas.

Tampoco fue producto de la inercia. Después de la revolución liberal, los nuevos y viejos propietarios se plantearon cómo aumentar el producto de sus tierras sin excluir la posibilidad de realizar un cambio en el régimen de explotación. En la prensa afín a los propietarios se debatió sobre las supuestas ventajas de la explotación directa con trabajo asalariado y del arrendamiento monetario fijo. Sin embargo, la aparcería mantuvo su predominio. En ninguno de los patrimonios estudiados se optó por la explotación directa de la hacienda ni por el arriendo monetario; al contrario, se continuó utilizando la fórmula tradicional de cesión a colonos y aparceros bajo el control estricto de un administrador cuando el propietario no podía efectuarlo directamente.

El sector agrario gallego se caracterizaba por un peso importante de los cultivos arbustivos y arbóreos, junto al cultivo de la patata y el maíz, y por el predominio de modelos tecnológicos propios de una agricultura de base orgánica, con tendencia al autoabastecimiento y un capital de explotación modesto. Sólo a mediados del siglo XX empezaron a propagarse los fertilizantes industriales, la recolección mecanizada y las energías fósiles, lo cual exigió cierto crecimiento del capital de explotación.

El contexto agroecológico y las tecnologías disponibles también favorecieron la preferencia de la gran propiedad gallega por la aparcería. Hasta bien entrado el siglo XX la pérdida de cosechas y las fuertes oscilaciones en los rendimientos fueron un fenómeno especialmente intenso. La situación de gran incertidumbre hizo que la aparcería fuera percibida como la mejor opción, puesto que permitía compartir los riesgos de una actividad productiva cuyos resultados eran difíciles de prever.

ii) Marco legal^{8,9,10}

El proceso de autonomización del Derecho civil gallego se inició en el año 1987, con la Ley sobre la compilación del Derecho civil en Galicia. Con algunas modificaciones, la Ley 7/1987, de 10 de noviembre, atraía para el Derecho autonómico una norma de carácter estatal que, para otros efectos, seguía subsistente fuera del territorio gallego. Inspirada en los modelos de Cataluña y de Aragón, el legislador gallego acababa así con una curiosa fórmula mixta del sistema de fuentes del Derecho autonómico gallego.

Las disposiciones generales de este contrato se encuentran en los artículos 57 a 67 de la Compilación¹¹. Estableciendo el artículo 57 que «La cesión por un contratante a otro del disfrute de ciertos bienes, conveniendo en repartirse en partes alícuotas los frutos o rendimientos, se regirá por el título consuetudinario y, en lo no previsto por el mismo, por los usos y costumbres locales y, en su defecto, por las normas de este capítulo» (Capítulo II).

Dentro de la misma figura cabe, a su vez, subdistinguir:

a) *Aparcería agrícola*: regulada en los artículos 68 a 70, señalando el artículo 68 que «Pueden ser objeto de aparcería agrícolas las fincas rústicas de cualquier clase, sin que se pierda tal carácter por el hecho de comprender la casa de labor y sus dependencias».

b) *Aparcería de lugar acasurado*: se regula con minuciosidad en los artículos 71 a 78, disponiendo, a su vez, el artículo 71 lo siguiente: 1. El objeto de la aparcería del lugar acasurado es el conjunto de elementos que constituyen una unidad orgánica de explotación, según lo establecido en el artículo 50 de la presente ley. 2. Respecto a su integridad se aplicará lo dispuesto en el artículo 52 de la presente ley».

⁸ Aparte de la Ley 4/1995, de 24 de mayo de derecho civil de Galicia, la Consellería de Agricultura, Ganadería y Política Agroalimentaria ha propuesto y la Xunta aprobó el Decreto 381/1998, de 29 diciembre, la Orden de 23 de marzo de 1999, la Orden de 26 de junio de 2000 y la Orden de 18 de abril de 2001; que establecen ayudas para los aparceros y arrendatarios de fincas rústicas históricas que ejerzan su derecho a la propiedad, en aplicación de la Ley 3/1993.

⁹ La Ley 3/1993, de 16 de abril, regula el régimen jurídico de las aparcerías y arrendamientos rústicos-históricos de Galicia, entendiéndose por tales aquellos que se pactaron con anterioridad a agosto de 1942, sea cual fuese su procedencia jurídica inicial y que componen en su conjunto una institución histórica propia de Galicia.

¹⁰ El Decreto 381/1998, de 29 de diciembre, establece una línea especial de ayudas a las que podrán acogerse aquellos titulares de aparcerías y arrendamientos históricos que deseen ejercer su derecho de acceso a la propiedad.

¹¹ Ley 4/1995, de 24 de mayo (Parlamento de Galicia), de Derecho Civil de Galicia. (DOGA núm 107, de 6 de junio de 1995, BOE núm 152, de 27 de junio de 1995).

Lo que me interesa destacar en este punto es lo que se entiende por lugar acasurado o casa, no se nos debe olvidar la concepción de casa que se entiende en Navarra o Aragón que es muy similar al nuestro. En el Derecho gallego aparece regulado en varios preceptos de la Ley de 24 de mayo de 1995 de Derecho civil de Galicia (si bien su definición aparece en el artículo 50 en relación con el arrendamiento rústico) y en la Ley 10/1985, de 14 de agosto, modificada por la Ley 12/2001, de 10 de septiembre de 2001, de concentración parcelaria.

Paz Ares¹² define la casa gallega¹³ como la entidad familiar y patrimonial integrada por la familia labradora asentada en un lugar acasurado y por éste. El lugar acasurado sirve, entonces, de base a la institución de la Casa y también a la explotación agraria propiamente dicha. Esta será por definición, una explotación familiar.¹⁴ Por lo tanto la Casa ofrece una doble vertiente al ser una unidad familiar y una unidad patrimonial de clara vertiente vocación agraria en sus orígenes.

c) *Aparcería pecuaria*: igualmente regulada de manera extensa en los artículos 79 a 88, referida a «los animales susceptibles de aprovechamiento en la agricultura, industria y comercio».

d) *Aparcería forestal*: regulada en los artículos 89 a 94.

«En la aparcería forestal, dice el artículo 89, el dueño de ciertas fincas de vocación forestal, sin ceder su directa posesión y su aprovechamiento, concierta el cuidado y vigilancia de ellas con una o varias personas para que éstas atienden y vigilen las plantaciones arbóreas existentes o que puedan crearse, otorgando a cambio al aparcerero los aprovechamientos secundarios que se determinen y la parte alícuota que se especifique cuando se proceda a la venta de los árboles que haya cuidado o que haya ayudado a plantar».

En cuanto a la aparcería de nuevas plantaciones, indica el artículo 90 que ésta «tiene por objeto la creación, el mantenimiento y la posterior participación en plantaciones de arbolado...»

¹² Paz Ares, «La Casa en el Derecho foral de Galicia», RDN, 1965, pág. 229.

¹³ El autor definía el lugar acasurado como una finca discontinua, formada por la casa petrucial, tierras labrantías, prados y montes, que de ordinario no son colindantes, al menos en su totalidad, e interdependientes entre sí (loc. Cit., pág. 242).

¹⁴ La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1965 describe el lugar acasurado como el conjunto de bienes formado por la casa vivienda, las cuadras para los ganados, los cobertizos o alpendres para aperos y mieses, la era para trillar, el patio o corral, el hórreo para entronjar el maíz, las fincas o huerta, labradío, regadíos o prados, pastos, montes altos y bajos.

iii) Crítica

El intento del legislador gallego de ofrecer un modelo de contratación agraria adaptado a las necesidades del sector agrario, empieza bien, con el reconocimiento de un tipo contractual muy abierto: cesión del disfrute de bienes a cambio de una participación en los frutos, pero se pierde ese arranque inicial al caer en una casuística muchas veces desfasada, en el tratamiento de figuras concretas como la aparcería de lugar acasariado, la pecuaria, la forestal o la agrícola.

Sinceramente, creemos que la aparcería no necesita una regulación tan extensa y detallada, principalmente si lo que se consigue es la descripción de un tipo contractual ligado a formas anquilosadas de explotación agrícola.

En suma, nos parece conveniente y necesario que se ofrezca un tipo de contrato agrario basado en la idea de entrega de bienes (tierra, ganado, lugar acasariado, recursos forestales) a cambio de frutos, pero la casuística de los modelos ofrecidos obligará, en el caso de su inaplicación, a revisar con el tiempo su valor y eficacia.

iv) Conclusión

La arraigada visión historiográfica que considera al atraso del sistema agrario español y gallego como consecuencia de la persistencia de las aparcerías es difícil de sostener, aunque los avances sean menores a los conseguidos por otras agriculturas. Esto nos lleva a la conclusión de que es necesario revisar la misma noción de atraso, puesto que implica aceptar la existencia de una única vía de crecimiento agrario. Dicha noción olvida que condiciones ambientales, tecnologías disponibles y marco económico pudieron significar barreras difíciles de superar. La aparcería a pesar de sus limitaciones, ha conseguido alcanzar ciertos niveles de eficiencia, comparables –en el contexto gallego– a otros regímenes de tenencia.

El concepto de eficiencia frecuentemente se usa de forma genérica, ahistórica y sin tener en cuenta los efectos distributivos. Muchos planteamientos neoclásicos y neoinstitucionalistas sólo analizan la aparcería como forma de coordinación económica y miden su funcionalidad por el rendimiento de los factores productivos. No obstante, no deben olvidarse que la aparcería también es un mecanismo de explotación del trabajo. La distinción entre eficiencia económica y eficiencia de clase pone al descubierto esta multidimensionalidad de la aparcería y sitúa en primer plano los aspectos distributivos. La opción de los terratenientes gallegos por mantener la aparcería hasta mediados del siglo XX también respondía, pues a criterios de eficiencia de clase. Mientras la actividad agraria continuó siendo intensiva en trabajo, la aparcería fue eficiente como procedimiento de extracción de trabajo. Aunque sus costos de su-

pervisión y control pudieran ser algo superiores al arrendamiento monetario, su integración en la red de relaciones sociales era más fluida y permitía reforzar la posición de los grandes propietarios, incentivando relaciones de tipo paternalista que constituyen un ingrediente básico para la reproducción de su poder.

Desde el ángulo del aparcerero, la evaluación en términos de eficiencia de clase arroja resultados diversos: globalmente fue un mecanismo de reproducción de la desigualdad social, aunque en algunas ocasiones también actuó como vía de ascenso social. No obstante, durante el primer tercio del siglo XX, la percepción de los colonos sobre la injusticia de los tratos se acentuó. En un contexto de reestructuración del sector, renovación tecnológica y evolución desfavorable de los precios relativos, las tensiones entre propietarios y cultivadores se activaron hasta estallar de forma violenta en los años treinta. Aunque donde dominaba la aparcería hubo menor propensión a la movilización sindical, también allí surgieron conflictos: por la distribución de la cosecha, por el reparto de los costes de unas innovaciones que los mercados exigían, por la prolongación de los contratos, por el pago de las mejoras ... hasta terminar cuestionando la propiedad y, con ello, el poder de los terratenientes. El retraimiento de los propietarios pudo contribuir a ello: al ceder el protagonismo del cambio técnico y de la dirección de las explotaciones a los aparceros y arrendatarios, la renta percibida por el propietario podía asimilarse más fácilmente a una carga que disminuía su eficiencia productiva y sus posibilidades de reproducción económica. Tras unos años de violentos conflictos en que la confianza entre propietarios y aparceros, uno de los componentes fundamentales para el funcionamiento de la institución, fue cada vez más precaria, la victoria del levantamiento militar del general Franco repuso la situación anterior y durante la postguerra la aparcería incluso se expandió, espoleada por las posibilidades de especulación en el mercado negro.

A partir de los años cincuenta, sin embargo, la aparcería inició un rápido declive hasta convertirse en algo marginal. El factor determinante fue la implementación de un nuevo modelo tecnológico que integraba los avances en la química agraria, la motorización y la mecanización con las innovaciones de la genética, dando lugar a espectaculares incrementos en los rendimientos, que generaban poderosos impulsos para una rápida adaptación. Este nuevo paradigma permitía ahorrar trabajo pero exigía una importante inmovilización de capital. Difícilmente la aparcería podía ser la institución idónea para su difusión puesto que unos –los aparceros– no estaban dispuestos a invertir sin garantías de estabilidad y sin alterar las reglas de distribución, y otros –los propietarios– tampoco aceptaban invertir sin modificar a su favor las pautas de distribución. Además, con el nuevo paradigma, el control del trabajo era más fácil y

menos costoso. Muchos propietarios optaron bien por vender la tierra, bien por el cultivo directo, más factible gracias a la estructuración del mercado de crédito y de seguros. La mejora de estos mercados también facilitó que antiguos aparceros se convirtieran en arrendatarios o incluso en propietarios.

En resumen, el ejemplo gallego muestra como la aparcería coexistió durante una larga etapa con el desarrollo de una agricultura capitalista, mientras la producción agraria continuó siendo muy intensiva en trabajo. En este sentido, fue algo más que una mera vía de transición. Se mantuvo sin graves desajustes hasta la aparición, a mediados del siglo XX, de ofertas tecnológicas más potentes que no pudieron ser canalizadas por ella. Su desaparición, sin embargo, no condujo a la gran explotación con trabajo asalariado, sino a la explotación familiar. Una vez más, el proceso de concentración propio de la industria capitalista se mostró poco operativo en las economías agrarias. En este sentido, la evolución de la aparcería gallega no se distinguió de la registrada en otras regiones europeas, donde también constituyó una forma específica de desarrollo del capitalismo que, como en Galicia, se mantuvo hasta la Segunda Guerra Mundial.

5. Consideraciones conclusivas

La característica más sobresaliente de la nueva legislación sobre arrendamientos rústicos es que la normativa se hace ahora más flexible y adaptada a las peculiaridades de Galicia y a la estructura minifundista de las tierras pues se parte del más pleno respecto al principio de autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a la renta, sin previsiones correctoras y también respecto de la duración, en que no se contempla la posibilidad de la existencia de prórrogas legales, con la única excepción del arrendamiento de lugar acasado, en el cual se establece una duración mínima de cinco años, por razones de carácter únicamente económico.

Con tal respeto a la voluntad negocial se pretende satisfacer, como se advertía en la Exposición de Motivos de la Propuesta de Compilación presentada al Parlamento gallego el 22 de marzo de 1991, una tradicional aspiración de nuestro medio agrario, que es la liberalización del mercado de tierras y la finalización del continuo descenso de este modo de explotación de la tierra.¹⁵

En todo caso, la mentada primacía de la autonomía de la voluntad resulta un principio básico en el ámbito actual de los arrendamientos rús-

¹⁵ Vid. *Foro Gallego*, 1992, número 184, páginas 13 a 27.

ticos ante el difícil reto de la integración en la Unión Europea y, así, en esta misma línea, se sitúa la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, lo cual, en último término, resta buena parte de la singularidad que suponía la normativa gallega recientemente aprobada.

Por lo que atañe a la regulación de la aparcería, en los momentos actuales, es lo cierto que se trata de una institución bastante superada por las nuevas realidades agrarias de explotación de la tierra, por lo que, simplemente pondré de relieve una vez más, que resultan excesivos los treinta y ocho artículos que a una institución de carácter residual como la aparcería le dedica la Ley 4/1995, de 24 de mayo, del Derecho civil de Galicia, con lo cual doy por concluida esta somera aproximación a la regulación de los arrendamientos rústicos y aparcerías en esta Ley. 