

GASTOS Y MEJORAS EN LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

SUMARIO.—I. *Planteamiento del tema.*—II. *Las mejoras arrendaticias en el Código Civil.*—III. *Las mejoras arrendaticias en la legislación especial ya derogada.*—IV. *Los derechos italiano y francés en materia de mejoras arrendaticias.*—V. *Gastos y mejoras en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980: A) Reglas generales; B) Gastos necesarios; C) Mejoras útiles y sociales; D) Mejoras suntuarias.*—VI. *Conclusión.*

I. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Mejorar, desde el punto de vista jurídico, es la actividad llevada a cabo por quien detenta una cosa y tiene como resultado el aumento de valor de la cosa misma.

Si tal actividad es llevada a cabo por quien es titular del derecho de propiedad sobre la cosa, ni la actividad ni el resultado tienen relevancia jurídica, en cuanto que el aumento de valor se explica exclusivamente en el ámbito del patrimonio del sujeto y no produce efectos ni relaciones entre el propietario y otros sujetos. La mejora tiene relevancia jurídica cuando es llevada a cabo por un sujeto que no es titular del derecho de propiedad sobre la cosa, pero tiene la detentación por cualquier título o sin título alguno. En estas hipótesis la actividad mejoraticia incide en la esfera patrimonial de sujetos diversos y puede dar lugar a consecuencias en el campo de las situaciones jurídicas. En el caso que nos ocupa, el arrendatario rústico es poseedor de una cosa ajena y su actividad respecto a la finca arrendada tiene unas consecuencias jurídicas



para el propietario o titular legitimado para constituir la situación arrendaticia.

Los autores de la Ley de Reforma Agraria de 1932 y los de la L. A. R. de 1935 tenían entre sus objetivos el evitar que el arrendamiento de una tierra pudiera ser obstáculo para el desarrollo de su capacidad productiva¹. El legislador de 1981 también se hace estos planteamientos, como puede observarse en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley², lo que se explica porque si, con Carrara, entendemos la mejora como toda obra humana realizada en la finca con el fin de aumentar su producción y valor, siempre que sean permanentes y no se deban a accesión³, es evidente que entre gastos y mejoras hay una necesaria relación de causalidad⁴, como ya expresa el capítulo 6.º de la L. A. R. titulado «Gastos y Mejoras». Para su comprensión estudiaremos sus precedentes legislativos y brevemente nos referiremos a los criterios que siguen otros ordenamientos en la materia que nos ocupa.

II. LAS MEJORAS ARRENDATICIAS EN EL CÓDIGO CIVIL

El artículo 1.573 del Código Civil es el único que dedica este cuerpo legal a las mejoras arrendaticias; el Código sigue la orientación del Proyecto de García Goyena, que a su vez se inspira en el artículo 2.967 del Código de la Luisiana, que decía: «El arrendatario tiene derecho a llevarse los aumentos y mejoras que ha hecho en la cosa arrendada, reponiéndola al mismo estado en que la tomó. Sin embargo, si estos aumentos están hechos con cal o mortero, el dueño de la cosa puede

¹ Cossío, A. DE: *Instituciones de Derecho Civil*, 1 (1977), 403.

² Vid. Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos, *Boletín Oficial de las Cortes Generales* correspondiente al 20 de octubre de 1978, número 165, pág. 3619, donde dice: «En materia de mejoras se da la máxima importancia a los problemas que plantean las calificadas como "útiles", es decir, las que, quedando incorporadas a la finca arrendada, aumentan de modo duradero su producción y, por tanto, su valor. La ley establece normas que posibilitan en todo caso su realización, tanto por parte del arrendador como del arrendatario, evitando con ello que el arrendamiento de la tierra pueda representar un obstáculo para el desarrollo de su capacidad productiva. Se ha creado además la figura de las mejoras "sociales", sujetas al mismo régimen que las "útiles" y que se definen como aquellas que, quedando igualmente incorporadas a la tierra, facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tienen por objeto la promoción de los trabajadores.»

³ CARRARA, G.: *Corso di Diritto Agrario* (1938), 479 s.

⁴ GARCÍA ROYO, A.: *Tratado de Arrendamientos Rústicos* (1945), 290.



retenerlos pagando el justo precio». Dice García Goyena que el artículo 1.507 del Proyecto se desvía de los derechos romano y patrio, y viene a ser el de la Luisiana, aunque menos expresivo. El derecho del arrendatario es menos fuerte y pleno que el del usufructuario; no era, pues, posible hacerle de mejor condición que al segundo, los dos saben que gastan en cosa ajena: los derechos romano y patrio abrían una puerta a pleitos y a mala fe de los arrendatarios⁵, pues ambos derechos concedían al arrendatario acciones para reclamar lo gastado⁶.

El artículo 1.573, al disponer que el arrendatario tiene el mismo derecho que el usufructuario respecto a las mejoras útiles y voluntarias, está remitiendo al artículo 487, que dice que el usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por convenientes, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes. Es evidente que según estos dos artículos el arrendatario queda en peor posición que en el derecho romano y en el derecho español anterior.

La solución propugnada por el Código tiene sus partidarios y sus detractores. Partidario de la regulación del Código, aparte del mencionado García Goyena, es Manresa. Para este autor, sean las que fuesen las diferencias entre arrendamiento y usufructo, no se puede negar que en cuanto ambos significan un derecho que se ejerce sobre cosa ajena, hay entre ellos analogías y que éstas se convierten en identidad si se considera la buena o mala fe del arrendatario o usufructuario,

⁵ GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil Español* (1852), 467.

⁶ Digesto, 55, 1, 2, 19: *In conducto fundo, si conductor sua opera aliquid necessario vel utiliter auxerit, vel audificaverit, vel instituerit, cum id non convenisset, ad recipienda ea quae impendit, ex conducto cum domino fundi experiri potest.*

Partidas, 24, 8, 5: «Mejoran a las vegadas los arrendadores los heredamientos, e las otras cosas que tienen arrendadas, faziendo y lauores, o cosas de nueuo, e plantando y arzales, o viña, porque la cosa vala mas de renta, a la sazón que la dexan, que quando la tomaron: e porende es derecho, que assi como quando fazen daño en la cosa arrendada, que son tenudos de lo mejorar; bien assi les deue ser conocido, e gualardonado, el mejoramiento que y fizieren. E porende dezimos, que el señor tenudo es, de dar las misiones que fizo en aquellas cosas que mejor, o de gelas descontar del arrendamiento. Fuera ende, si en el pleyto del arrendamiento fuesse puesto, que fiziesse de lo suyo tales lauores, e mejoras, como estas que de suso diximos: ca entonce seria tenudo de guardar el pleito, segund que fue puesto.»



pues a ninguno de los dos puede ocultarse que obra sobre cosa ajena⁷. Scaevola piensa de distinta forma y para ello tiene en cuenta la estructura esencial del arrendamiento y del usufructo. El arrendamiento, dice, tiene sus raíces en el cambio, mientras que el usufructo ni es forma contractual, aunque por contrato pueda constituirse, ni responde a ideas de mutualidad prestática. Las necesidades que cubre el usufructo no son, ni mucho menos, las que cubre el arrendamiento. Además sin usufructo nuestro régimen de propiedad desamortizada subsistiría. Usufructo es beneficio, arrendamiento es trabajo, y el trabajo acumulado año tras año representa una suma de esfuerzos tales que confiere títulos al cultivador del fundo al que ha incorporado sus energías vitales. El trasplante de la buena o mala fe que tienen lugar en la adquisición es muy peligroso en el arrendamiento, puesto que en la adquisición no hay sino la intención maligna de aprovecharse de lo que no es suyo. En las mejoras que un cultivador inteligente introduce en el fundo, en la plantación, no hay mala fe⁸.

En el comentario que estamos haciendo del Código Civil nos estamos ocupando de las mejoras referido a todo tipo de arrendamientos; hemos de referirlo, sin embargo, a los arrendamientos rústicos, que es nuestro tema.

Dice Reverte Moreno que la regulación que el Código Civil hace de las mejoras rústicas es insuficiente y ello motivó que la legislación especial tratase de salvar el escollo que suponía que el arrendatario no pudiera ni siquiera alterar la cosa mínimamente por tenerla que devolver tal como la recibió⁹.

Hay un punto oscuro en la remisión efectuada por el artículo 1.573 al 487 del Código Civil. Si la remisión es total, en el artículo 487 se podría cambiar la palabra arrendatario por la existente de usufructuario. Al decir que el arrendatario podrá hacer en los bienes arrendados las mejoras útiles o de recreo que tuviera por conveniente, no se sabe si el Código Civil posibilita de esta forma que el arrendatario potestativamente mejore el predio a su antojo, salva rerum substantia, o no.

Pero ya que hay una remisión al usufructo, analicemos las normas que se refieren al usufructuario. El artículo 432 del Código Civil confiere la condición de poseedor al usufructuario al decir que la posesión

⁷ MANRESA Y NAVARRO, J. M.: *Comentarios al Código Civil Español*, 10, 5.ª ed. (1950), 666.

⁸ SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil concordado y comentado*, 24, 1 (1952), 713.

⁹ REVERTE MORENO, A.: «Beneficios y mejoras en los arrendamientos rústicos», en *Anales de la Universidad de Murcia* (1948-49), 7 s.



puede tenerse como tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona. Puig Brutau justifica la no aplicación de los preceptos que regulan las mejoras en la posesión teniendo en cuenta que estamos ante la posesión plena de un derecho, pero, al mismo tiempo, posesión inmediata de una cosa cuyo dominio pertenece a otras personas. El artículo 487 contiene reglas especiales, sigue diciendo, pues como es lógico no pueden quedar sometidas al mismo régimen las mejoras hechas por un poseedor durante el tiempo que se ha creído pleno propietario y las mejoras hechas por el usufructuario.

En el primer caso, cabe admitir que algunas mejoras sean indemnizables porque el poseedor de buena fe no se había excedido al hacerlas, pues estaba en la creencia de que era propietario, y sin pensar que tendría un derecho de reembolso. El usufructuario sólo tiene el *ius tollendi* cuando lo pueda ejercitar sin daños para los bienes usufructuados¹⁰. El texto de Puig Brutau es una justificación del articulado del Código Civil en este punto. La protección a la propiedad se nos presenta como el objetivo a conseguir y todo lo que vaya en detrimento de ella, aunque sea en beneficio de la cosa usufructuada, hay que impedirlo. Nuestra opinión con respecto al texto es que se puede dar el caso de que un poseedor sin título tiene mejor posición en el Código Civil que un poseedor con título de usufructuario, o bien de arrendatario, por la asimilación que hay entre ambos. Al no aplicársele al arrendatario y al usufructuario las reglas generales de mejoras, como a cualquier poseedor, su trato resulta desventajoso con respecto a éstos. Así, observando los artículos 453, 454, 455, vemos cómo el usufructuario (y por lo tanto el arrendatario) reciben el mismo trato que el poseedor de mala fe. Antes de analizar brevemente estos artículos, diremos que el Código Civil habla de gastos unas veces y otras de mejoras. Entiéndase que los gastos son un lógico corolario de las mejoras, pues a cada mejora corresponde un gasto.

Mientras el poseedor de buena fe tiene con respecto a los gastos útiles derecho a indemnización, bien por el importe de los gastos efectuados, o bien por el aumento de valor que la cosa haya sufrido. El artículo 455 del Código Civil se refiere a los gastos necesarios para decir que habrán de abonarse. Se refiere a los de lujo o recreo para decir que no se abonarán, pero podrán retirarse las mejoras si la cosa no sufre deterioro. Hay una omisión de los gastos o mejoras útiles. De la

¹⁰ PUIG BRUTAU, J.: *Fundamentos de Derecho Civil*, 3, 1 (1978), 318.



interpretación del artículo y de la remisión expresa, se deduce que no hay para los gastos útiles derecho de reintegración por lo que se homologan a los gastos de lujo; estamos así ante una clara diferencia, pues mientras al poseedor de buena fe se le reintegran tanto los necesarios como los útiles, al de mala fe sólo los necesarios. Relacionando lo dicho con el artículo 487 del Código Civil, que establece la imposibilidad de reclamación de mejoras útiles y de recreo, se concluye que, para el Código Civil, el usufructuario y, por lo tanto, el arrendatario son equiparados a los poseedores de mala fe. Situación a todas luces injusta.

Para resumir el pensamiento sobre el problema, bueno será que recordemos lo que un comentarista del Código Civil como Bonel dice acerca del problema. Este autor, analizando las diferencias entre arrendatario y usufructuario, reconociendo la mayor fortaleza que supone la posición jurídica de éste, se lamenta del trato dado por el Código Civil a este problema, que no es sino hacer primar los intereses de un derecho real inmoral cual es la propiedad sobre unos derechos de contenido más dinámico cuales son el usufructo y el arrendamiento en esta ocasión ¹¹.

Hay un problema relacionado con las mejoras acerca del cual los comentaristas del Código Civil discordan. ¿Es relacionable el artículo 1.573 con el 488 o sólo tiene relación con el artículo 487? Los comentaristas del Código Civil tienen opiniones encontradas ¹². La posibilidad de compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras efectuadas es la postura más racional. Carrara opina que al arrendamiento rústico lo califica no sólo la naturaleza de la cosa, sino la naturaleza del aprovechamiento, lógico que si se producen mejoras y desperfectos estos últimos se compensan con aquéllas ¹³.

¹¹ BONEL, L.: *Código Civil Español*, 4 (1890), 579.

¹² MANRESA Y NAVARRO, J. M.: *loc. cit.* supra núm. 7, 666, opina que siendo el motivo de la ley el mismo, también corresponde al arrendatario lo señalado en el artículo 488, o sea, la compensación de mejoras por desperfectos; SCAEVOLA, Q. M.: *loc. cit.* supra núm. 8, 725, se sitúa en posición opuesta basándose en que la compensación es obligada para el usufructuario porque según el artículo 500 está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo. La compensación se hace a cuenta de desperfectos. En el arrendamiento, el artículo 1.554 imputa al arrendador hacer las reparaciones necesarias. No cabe compensación por este motivo.

El argumento de Scaevola es rebatible porque aparte de las reparaciones el arrendatario puede haber efectuado mejoras que repercuten en la cosa y luego causado desperfectos y, por lo tanto, es lógica la compensación.

¹³ CARRARA, G.: *I contratti agrari* (1952), 152.



Roca Juan, comentando la posición jurídica del arrendatario, llega a la conclusión de que con respecto a la garantía de la indemnización por mejoras el arrendatario que posee con título eficaz tiene peor condición que el poseedor de buena fe. Se basa para ello en que mientras el poseedor de buena fe tiene la posibilidad de retener la cosa para que se le satisfagan los gastos necesarios y útiles, conforme al artículo 453 el arrendatario no tiene, según el Código, esta posibilidad, ya que no se le reconoce expresamente¹⁴.

Como se observa, la condición del arrendatario respecto a las mejoras era bastante precaria. Por un lado, recibía el mismo trato que el poseedor de mala fe, porque sólo tiene derecho a los gastos necesarios. Por otra parte, el arrendatario no podía retener la cosa arrendada para la indemnización por mejoras. Era evidente que en un tema tan importante como las mejoras el arrendatario estaba falto de protección y eso se remedió por la vía de la legislación especial.

III. LAS MEJORAS EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL YA DEROGADA

Al principio del siglo actual se empezó a sentir la necesidad de modificar el Código Civil en lo referente a arrendamientos rústicos. Aparte de otros intentos anteriores, el 6 de marzo de 1926 se dictó un Real Decreto autorizando a los arrendatarios a emplear sistemas nuevos de cultivos o labores científicamente adoptadas, sin riesgo de desahucio. Este Real Decreto contenía una Exposición de Motivos en la que decía que una interpretación rigurosa del artículo 1.569-3.º del Código Civil, que decía que había lugar a desahucio por infracción de cualquiera de las condiciones del contrato, podía motivar lamentables consecuencias en orden al progreso agrícola de España y, por ello, había que facilitar a la industria agrícola la realización de experiencias de los nuevos sistemas de cultivo que aconseja la ciencia agronómica.

El artículo 1.º de esa disposición decía que no se considerarán incumplimientos de contrato las experiencias en cualquier escala que se realicen con fines de demostración de los modernos sistemas de cultivo aconsejados por la ciencia agronómica¹⁵. Por la vía de la reforma del artículo 1.569-3 se anima a los arrendatarios a efectuar mejoras en la tierra y a realizar nuevas experiencias agrícolas. En la legislación es-

¹⁴ ROCA JUAN, J., s. v.: *Arrendamiento rústico*, en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, 2 (1950), 868.

¹⁵ Vid. Real Decreto de 6 de marzo de 1926 en *Colección Legislativa de España* (1926), 117 s.



pañola empieza a notarse la influencia extranjera y esta primera disposición especial sobre arrendamientos rústicos tiene lugar cuando en Francia ya se habían dictado las leyes de 18 de julio de 1889, de 8 de febrero de 1897, etc.

Aunque el Real Decreto de 1926 es el primer exponente de la legislación especial, es el Real Decreto de 21 de noviembre de 1929 la primera disposición de verdadero alcance en todo lo concerniente a arrendamientos rústicos. Este texto legal dedica a los gastos y mejoras seis de sus veintitrés artículos, es decir, del 13 al 18 inclusive¹⁶.

El artículo 13, junto con el 12, supone la plasmación en el Real Decreto de las obligaciones que establecen los artículos 1.555-2 y 1.561 del Código Civil. La diligencia del buen padre de familia, que era para el Código Civil el comportamiento «standard», se transforma en una obligación de conservación del terreno, en un estado de fertilidad no inferior a aquel en que lo recibió. Este artículo viene a recoger lo que el artículo 1.561 del Código Civil señalaba como obligación del arrendatario de devolver la cosa tal como la recibió. Lo que ciertamente supone un cambio con respecto del Código Civil es la segunda parte del artículo 13. Allí se dice que el arrendatario está obligado a verificar las labores, obras y preparaciones necesarias de carácter ordinario indispensables que exija el entretenimiento de la finca. Hemos pasado de lo que establecía el artículo 1.558 del Código Civil, en el sentido de que el arrendatario debe tolerar la obra, y el artículo 1.559-2, de que el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinada conforme al artículo 1.554-2, a una regulación en que al arrendatario se le obliga a llevar a cabo una actividad para que la finca no se deteriore. Hay, pues, un cambio en la posición del arrendatario, que ha pasado de estar obligado a avisar al arrendador y no poder efectuar nada sin su autorización, hacia una posición donde al arrendatario se le exige que lleve a cabo una actividad siempre que se refiera a reparaciones necesarias de carácter ordinario.

Las reparaciones necesarias o extraordinarias quedan de cuenta del arrendador y el arrendatario no podrá llevarlas a cabo sin su consentimiento. Para esas reparaciones extraordinarias el arrendatario tiene que poner en conocimiento del arrendador la necesidad de llevarlas a cabo.

¹⁶ Vid. Real Decreto de 21 de noviembre de 1929 en *Colección Legislativa de España* (1929), 335 s.



Las mejoras son objeto de un minucioso estudio por parte del Real Decreto que estamos analizando. Las mejoras denominadas necesarias en los Códigos Civiles no han sido objeto de controversias. Como recuerdan Ourliac y De Juglart, en aquella actividad mejoraticia calificada como necesaria, ha habido acuerdo en la jurisprudencia desde mediados del siglo XIX de aplicarse los principios de la gestión de negocios ajenos sin mandato¹⁷. Pero en cambio las mejoras útiles y las de recreo han constituido siempre un mayor problema. Las mejoras útiles son reguladas en el Real Decreto, aparte de las mejoras de adorno o recreo. El artículo 15 establece la posibilidad de que mediante acuerdo entre arrendador y arrendatario, o bien por iniciativa de este último, sin consentimiento del arrendador, se lleven a cabo mejoras útiles que sin ser indispensables para la conservación aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca. El arrendatario tendrá obligación de avisar al arrendador para su conocimiento y recabar en caso de creerlo preciso, ante la negativa del arrendador, información del Centro Agronómico provincial sobre su utilidad y conveniencia. La introducción del informe del Centro Agronómico provincial expresando utilidad y conveniencia en caso de negativa se hace impensable con los principios liberales del Código de Napoleón. Basta recordar que en éste el derecho de arrendamiento reposaba sobre la libertad de las convenciones y sobre el absolutismo reconocido del derecho de propiedad¹⁸. Es claro que ambos no pueden impedir la introducción de reformas en los fundos rústicos arrendados. Empieza a producirse un intervencionismo administrativo que será creciente con motivo de la protección de intereses comunitarios.

El artículo 17 dispone la obligatoriedad del pago de las mejoras establecidas, aun sin consentimiento del arrendador, cuando los beneficios de la mejora no hayan sido aprovechados por el arrendatario y queden incorporados a la finca. Aunque en ningún caso puede exceder la cuantía abonable del 10 por 100 de la suma de las rentas pagadas durante el plazo del contrato y de prórroga forzosa. El artículo 17 ordena igualmente la obligatoriedad del consentimiento expreso del arrendador cuando la transformación a efectuar sea esencial. Queda así abolido para las mejoras útiles el régimen que para ellas establecía el Código Civil.

El artículo 18 regula las mejoras de comodidad, capricho o recreo,

¹⁷ OURLIAC, P. JUGLART, M. DE: *Fermage et metayage dans la legislation récente*, 3.ª ed. (1951), 250.

¹⁸ OURLIAC, P.-JUGLART, M. DE: *loc. cit.* supra núm. 17, 7.



para las cuales se establece un régimen idéntico al establecido por el citado artículo 487.

Royo Martínez, a la hora de analizar las diversas teorías que trataban de justificar las innovaciones llevadas a cabo en tema de mejoras, creía que ni el arrendatario respecto de ellas estaba en situación de tercero ni estábamos ante la *negotiorum gestio*, ni en la presunta voluntad de las partes, ni tan siquiera en la teoría del enriquecimiento injusto, sino que solamente las limitaciones impuestas al propietario con miras al interés social podrían justificar tales mutaciones¹⁹.

El capítulo V de la Ley de 15 de marzo de 1935 se denomina «De las reparaciones y mejoras». El artículo 19 de la Ley dispone que aquellas obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca en la misma forma en que se arrendó, serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a la elevación de la renta. Si el arrendador no las realizase, el arrendatario podrá optar por compelele a ello judicialmente, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca. La omisión de este precepto no se habría echado en falta en la Ley, teniendo en cuenta que el artículo 12, 4, del mismo texto legal establece la obligación del arrendador de hacer en la finca las reparaciones y obras con el fin de conservarla en estado de servir para el aprovechamiento o fin a que fue destinada. Hay que tener en cuenta que en la casi totalidad de la doctrina y en el uso común se identifica a estas reparaciones con las llamadas mejoras necesarias²⁰. Incluso los miembros de la comisión que redactó la ley se dejaron llevar por esta confusión²¹. La verdad es que distinguir reparaciones de mejoras necesarias y obligatorias es realmente problemático.

Las mejoras *stricto sensu* están reguladas en la Ley por los artículos 20 a 23 inclusive. Lo primero que hemos de destacar es la confusa clasificación de las mejoras. El tema es importante, puesto que la regulación que se establece para cada una de las clases de mejoras es distinta como ahora veremos. El Código Civil distinguía entre mejoras necesarias, útiles y de recreo. El artículo 20 de la Ley de 1935 distingue entre obligatorias y voluntarias, siendo estas últimas útiles o de

¹⁹ ROYO MARTÍNEZ, M.: *La indemnización debida al arrendatario de fundos rústicos por las mejoras introducidas en los mismos durante el arrendamiento*, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 158 (1931), 262 s.

²⁰ CERRILLO QUÍLEZ, F.: *El régimen de mejoras en la vigente legislación de arrendamientos de predios rústicos*, en *RCDI* (1950), 361.

²¹ Intervención del señor Azpeltia, *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 159, jueves 14 de febrero de 1935.



adorno. Parece, pues, que se ha sustituido el término necesarias por el de obligatorias, pero eso no es del todo cierto.

Dice Reverte Moreno que la clasificación que se establece por el artículo 20 es criticable porque la ley agrupa a las mejoras obligatorias atendiendo a la ineludible ejecución de las mismas, pero también las útiles o voluntarias pueden ser impuestas por la autoridad judicial a requerimiento de parte y por ello no dejan de ser obligatorias²². El artículo 20, párrafo segundo, establece que son obligatorias las impuestas por la Ley o por las Resoluciones firmes de la Administración o de los Tribunales. Roca Juan cree que estas mejoras pueden ser útiles, no obstante la clasificación legal, puesto que, al conceder el aumento de renta proporcional al aumento de los rendimientos de la finca, reconoce la propia ley la categoría de mejoras útiles y obligatorias²³.

La dirección del artículo 20 de la ley es realmente confusa y ni siquiera los propios redactores de la ley se pusieron de acuerdo en su significado²⁴. Rodríguez Jurado sostiene que las intenciones del legislador han sido las de distinguir entre mejoras de ineludible ejecución por estar impuestas por una voluntad superior y aquellas que se pueden realizar por convenio o por iniciativa de uno de los contratantes²⁵.

Nuestra opinión es que mejoras obligatorias son aquellas que pueden ser ordenadas por los poderes públicos en disposiciones del tipo que sean, pero ajenas al contrato de arrendamiento. Mejoras voluntarias serían aquellas que se realizan por voluntad de los contratantes o por iniciativa de cualquiera de ellos, aunque se impongan por un Tribunal de justicia.

Los artículos 21 y 20, 2.º, de la L. A. R. de 1935, como ya hemos dicho, son los que regulan las mejoras obligatorias. El artículo 21 dice que las mejoras obligatorias serán de cuenta del arrendador y no darán derecho a elevación de la renta si no producen aumento en los rendimientos de la finca. Si no mediara acuerdo entre el arrendador y el arrendatario, el Juez o Tribunal competente, previo informe de los servicios agronómicos o forestal, determinará el aumento que la renta deba experimentar. Estas mejoras obligatorias impuestas por Ley o por Resoluciones de la Administración o de los Tribunales son, pues, im-

²² REVERTE MORENO, A.: *loc. cit.* supra núm. 9, 18.

²³ ROCA JUAN, J.: *loc. cit.* supra núm. 14, 867.

²⁴ *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 156, viernes 8 de febrero de 1935.

²⁵ RODRÍGUEZ JURADO, A.: *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas* (1942), 416.



puestas unas por disposiciones generales y otras por disposiciones especiales y concretas, pero siempre ajenas al ámbito del contrato. Aunque hay que reconocer que el tema no está claro y que el mismo Tribunal Supremo siembra cierta confusión²⁶. El legislador de 1935 era consciente de que creaba una nueva figura con estas mejoras obligatorias, pero lo hacía con ánimo de llevar a cabo reformas sustanciales en la agricultura. En beneficio de ésta había que introducir esta nueva figura que suponía de *iure* una limitación al poder soberano del propietario, si bien es verdad que a éste se le posibilitaba subir la renta en supuestos en que la mejora obligatoria suponga aumento en los rendimientos de la finca²⁷.

Las mejoras útiles son definidas por exclusión en el artículo 20, 3. En él se dice: mejoras útiles son las que sin estar incluidas en el grupo anterior produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor. Veamos, no obstante, para definir las más claramente, el artículo 15 del Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929, que dice: Mejoras útiles son aquellas que sin ser indispensables para la conservación del fundo aumenten la fertilidad de la tierra o el valor de la finca mediante obras de saneamiento, defensa y otras análogas.

Estas mejoras útiles son las que más preocuparon al legislador de 1935; así, vemos cómo el artículo 22 de la ley es extensísimo y es que no podría ser de otra manera, puesto que las mejoras útiles son las mejores exponentes de la actividad mejoraticia, y son las que mayor trascendencia social y jurídica tienen. Tengamos en cuenta, de una

²⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1947, *Aranzadi, Repertorio de Jurisprudencia*, 14 (1947), 1035, dice: «La discrepancia surge, según el recurrente, por la existencia en el contrato de arriendo de la cláusula conforme a la cual el arrendatario queda con la obligación de construir en la parte de finca que es objeto de este arrendamiento, antes del cuarto año de éste, doce secaderas de 16 metros cuadrados cada uno con soportal. Se trata de una mejora obligatoria que ha de realizar el arrendatario a su costa y en el plazo amplió establecido y se pacta también sobre las demás mejoras voluntarias que el arrendatario realice...»

²⁷ Intervención del señor Azpeitia, *Diario de Sesiones del Congreso*, Extracto Oficial núm. 156, viernes 8 de febrero de 1935. Claramente se observan las intenciones del señor Azpeitia en su respuesta al señor Lamamié de Clairac. En una parte de su intervención dice: «Las mejoras obligatorias tienen una gran trascendencia, pueden ser obras de conservación y pueden ser obras de transformación; por ejemplo, un caso típico: supongamos que en una región, por imposición de la ley, hay que llevar a efecto una gran repoblación forestal y se impone coactivamente. Supongamos que, como consecuencia de esa ley, hay que transformar una parte de secano en regadío...»

El legislador, aunque no había ningún precedente, dispuso que mediante ley se podrían regular todos estos problemas.



parte, la transformación que en la propiedad ajena realiza el arrendatario; de otra, el enriquecimiento injusto que, a costa del colono, el arrendador puede obtener con la incorporación a su predio de elementos y valores que anteriormente no tenía²⁸.

El párrafo primero del artículo 22 de la Ley de 1935 dice que las mejoras útiles podrán realizarse por iniciativa del arrendador o del arrendatario o por convenio entre los mismos, pero nunca se llevarán a cabo sin la autorización previa de ambas partes o, en su caso, sin que hubiese recaído la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente.

Las mejoras útiles pueden llevarse a cabo de mutuo acuerdo o bien por voluntad unilateral de arrendatario o arrendador. Las mejoras útiles llevadas a cabo de mutuo acuerdo no ofrecen dificultad, puesto que se estará a lo establecido por ambas partes contratantes. Con respecto a lo establecido para cuando la finca esté en usufructo, en cuanto a que es necesario el consentimiento del nudo propietario para llevar a cabo las mejoras, hay que entenderlo como una medida para respetar el derecho de propiedad por cuanto al nudo propietario interesan las reformas introducidas.

En el caso de mejoras útiles realizadas a iniciativa del arrendador, éste puede introducir una elevación proporcional de la renta. Si se produjera un aumento de renta superior al 10 por 100, el arrendatario podrá rescindir el contrato. Igualmente podrá pedirla si la mejora consiste en una reforma parcial o total de cultivo (artículo 22, párrafo 2). Hay que tener en cuenta que estas mejoras que intente llevar a cabo el arrendador deberán hacerse con la autorización de ambas partes o, en su caso, la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente (artículo 21 in fine).

Recordemos que según el artículo 13, 5, el arrendatario estaba obligado a tolerar todas las mejoras obligatorias y útiles a que se refieren los artículos 21 y 22. Según el artículo 503 del Código Civil relativo a las mejoras en el usufructo (lo mismo en el arrendamiento) faculta al propietario para hacer las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada, o nuevas plantaciones en ella si fuese rústica, siempre que tales actos no disminuyan el valor del usufructo ni se perjudique el derecho del usufructuario. Rodríguez Solano y García Galán entienden que el artículo 22 se relaciona con el artículo 503 del Código Civil²⁹. El derecho del propietario a la realización de mejoras en su

²⁸ REVERTE MORENO, A.: *loc. cit.* supra núm. 9, 20.

²⁹ RODRÍGUEZ SOLANO, F.-GARCÍA GALÁN, E.: *Arrendamientos Rústicos*, 2 (1958), 23.



fundo no es discutido ni por quienes más amplían la órbita de intervención estatal. Así lo dispone la Ley de 1935, donde la actividad mejoraticia del arrendatario queda en lugar supletorio a la del arrendador. En este sentido se dice que se debe dejar libertad al propietario para hacer directamente la mejora y sólo en defecto del uso de ese derecho el arrendatario debe poder llevar a cabo la obra. O sea, que en caso de pretender el arrendatario llevarla a cabo debe notificarle al propietario arrendador a fin de que éste la lleve a cabo, y si no es así sólo entonces la llevará a cabo el arrendatario³⁰.

Los párrafos 3 y 4 del artículo 22 se refieren a las mejoras llevadas a cabo por iniciativa del arrendatario estableciendo el derecho del propietario a ejecutarlas por cuenta y con intervención del arrendatario, no pudiendo en este caso aumentar ni disminuir la renta, teniendo el arrendatario que ser indemnizado en una cantidad que no podrá exceder de la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo.

El Proyecto de Del Ríó de 23-2-1934 es mucho menos restrictivo en lo relativo a las mejoras útiles que el Proyecto de 15-6-34, que luego se convirtió en ley. Baste recordar el supuesto de que el arrendatario propusiera la realización de una mejora útil y el arrendador no quisiera la realización de una mejor útil y el arrendador no quisiera llevarla a cabo, podrá hacerlo aquél a su costa si obtiene la autorización de la correspondiente Sección Agronómica³¹.

³⁰ TASSINARI, G.: *La indemnización de mejoras en el arrendamiento*, trad. de Beyno Pérez, J., en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 155 (1929), 453.

³¹ *Diario de Sesiones del Congreso*, Apéndice 4.º al Extracto Oficial, 23 de febrero de 1934. Artículo 22: «Las mejoras útiles podrán realizarse a petición del arrendatario dentro de la primera mitad del plazo del arriendo o del de las sucesivas prórrogas, por iniciativa exclusiva del arrendador o por convenio entre ambos. En todos los supuestos serán de cuenta del arrendador los gastos que la mejora ocasiona. Cuando ésta se haya realizado a petición del arrendatario, el arrendador tendrá derecho a percibir, en concepto de aumento de renta, el 6 por 100 anual del importe justificado de los gastos de aquélla.

Cuando se verifique por iniciativa del arrendador, no tendrá derecho a aumento alguno en el precio de la renta, a no ser que la mejora implique aumento en el rendimiento de la finca, en cuyo caso se estará a lo dispuesto respecto a las mejoras obligatorias.

Cuando se realicen por convenio entre arrendador y arrendatario, se estará a lo por ellos acordado en todo lo que no contradiga las disposiciones de esta ley.

Cuando el arrendatario propusiera la realización de una mejora útil y el arrendador no quisiera o no pudiera llevarla a cabo, podrá hacerlo aquél a su costa, si obtiene autorización de la correspondiente Sección Agronómica, basada en la conveniencia económica de la mejora, con derecho a que le indemnice el arrendador



La Ley de 1935 tiene un texto más desfavorable para el arrendatario que el Proyecto de Del Río si se tiene en cuenta que:

1.º El Proyecto establece que toda mejora que se haga será de cuenta del arrendador, incluyendo de esta forma a las que se hagan por iniciativa del arrendatario (artículo 22, 1).

La Ley establece en el artículo 22, 3, que las mejoras realizadas a iniciativa del arrendatario serán de cuenta de éste. Aunque luego se establece un mecanismo de compensación.

2.º El artículo 22, 5, del Proyecto de Del Río es concluyente al establecer que cuando el arrendatario propusiera la realización de una mejora útil y el arrendador no quisiera o no pudiera llevarla a cabo, podrá hacerlo aquél a su costa, si obtiene autorización de la correspondiente Sección Agronómica.

Es evidente que el arrendatario tiene en este Proyecto mucha mayor libertad de acción que en la Ley de 1935, donde se dice que, cuando se trate de realizar mejoras por iniciativa del arrendatario, tendrá derecho a ejecutarlas por cuenta y con intervención de aquél, el propietario de la finca.

Vattier Fuenzalida, comentando la posición jurídica del arrendatario que quiera llevar a cabo mejoras útiles, tal cual queda regulada en la Ley de 1935, encuentra que la autonomía necesaria para el ejercicio de una actividad empresarial, como es la llevada a cabo por el arrendatario, que se refleje en inversiones, queda limitada por la intervención del arrendador, y por otra parte el derecho de preferente ejecución que recoge el Proyecto de 1934 (artículo 22, 5) tampoco queda recogido. La intervención del propietario para lo que sirve es para transferir del arrendatario al arrendador el poder de decisión y la facultad de ejercicio de la actividad mejoraticia³². En nuestra opinión, es un dato incuestionable que la Ley de 1935 restringe el poder de

a la terminación del contrato el aumento de valor que la finca haya experimentado a consecuencia de la mejora, sin que tenga por ello el arrendatario que satisfacer aumento de renta. No estará obligado el arrendador al pago de la expresada indemnización cuando el contrato termine por conversión del arriendo en propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 16. Si por consecuencia de la mejora útil ejecutada por el arrendatario se elevase la contribución de la finca, el arrendador podrá reclamar del arrendatario, como complemento de renta, la cantidad en que dicho aumento consista.»

³² VATTIER FUENZALIDA, C.: *loc. cit.* supra núm. 6, 354.



actuación del arrendatario en relación al proyecto de 1934 de Del Río, y al artículo 17 del Real Decreto de 1929³³.

En el supuesto de mejoras realizadas por iniciativa del arrendador y a su costa, tendrá derecho el arrendador, siempre que haya aumentado los rendimientos de la finca, a una elevación proporcional de la renta, aunque si esta elevación rebasa el 10 por 100 el arrendatario podrá rescindir el contrato. Si las mejoras son realizadas a iniciativa del arrendatario, no habrá lugar a aumento ni a disminución de la renta, pero al final se indemnizará al arrendatario por el propietario, abonándosele los gastos o desembolsos que hubiera invertido en la realización de la mejora, con deducción de la merma del valor que hubiese experimentado la cosa en que consista aquélla por el transcurso del tiempo.

Dos requisitos señala el artículo 22, 4, para que se deban indemnizar las mejoras:

1.º Que el carácter de mejora útil, por el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento³⁴.

2.º Que se haya realizado con conocimiento o intervención del propietario para fiscalizar los gastos. Se ha dicho que si algún arrendatario hubiera realizado mejoras sin conocimiento del propietario no tendrá derecho a indemnización por muy útiles que sean y por muy subsistentes que estén al finalizar el arriendo³⁵.

Claro está que el propietario puede renunciar a ese derecho de intervención que tiene respecto de las mejoras realizadas a iniciativa del arrendatario. La ley recoge además una última garantía en favor del propietario, y es que para evitar que se realicen mejoras que a la hora de la indemnización disminuyan las rentas percibidas hasta dejarlas en cantidades insignificantes, dispone que la cantidad exigible al propietario no puede exceder de la sexta parte de la renta percibida durante la duración del arriendo.

García Royo piensa que sólo el capricho o imposiciones de la discu-

³³ El artículo 17 del Real Decreto de 1929 dice: «Si el arrendatario ejecutase mejoras útiles de las definidas en el artículo 15 sin consentimiento expreso del arrendador, tendrá derecho a que le sean abonadas al finalizar el contrato y su prórroga o prórrogas, si las hubiere, en la medida en que los beneficios de la mejora no hayan sido aprovechados por el arrendatario...»

³⁴ GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Curso de Derecho Civil*, contratos en especial (1972), 217, se muestra escéptico en cuanto a la definición que la ley hace de mejoras útiles por entender que resulta difícil pensar que exista una mejora de producción que no lleve aparejada aumento del valor de la finca.

³⁵ RODRÍGUEZ JURADO, A.: *loc. cit.* supra núm. 25, 424.



sión parlamentaria pueden justificar que la última parte del artículo 23 no esté incluida en el artículo 22 en lo concerniente a la indemnización de mejoras³⁶. Recordemos que el artículo 23 *in fine* dice que el arrendador no estará obligado a indemnizar las mejoras que ya se hubieran tenido en cuenta al otorgar el contrato, o hubieran sido objeto de compensación por reducción de la renta. Este párrafo nada tiene que ver con las mejoras de adorno. El artículo 23 regula las mejoras de adorno en los términos en que lo hace el artículo del Código Civil, es decir, dispone que no dan derecho a indemnización alguna a quien las ejecute. El arrendatario, sigue diciendo, podrá retirar al finalizar el arrendamiento las que él haya costeado, siempre que al hacerlo deje la finca en las mismas condiciones en que estaba antes de realizar la mejora.

IV. LOS DERECHOS ITALIANO Y FRANCÉS EN MATERIA DE MEJORAS FUNDIARIAS

De todos los derechos extranjeros vamos a examinar brevemente los derechos italiano y francés que parece que han sido los que más han influido en la elaboración de la vigente L. A. R.

Del derecho italiano vamos a examinar las normas que sobre mejoras contiene el Código de 1942 y la legislación especial que ha derogado algunas de esas normas; tratamos así de observar la evolución del derecho italiano en la materia.

El Código de 1942 dedica a las mejoras varios artículos. El artículo 1.592, que podríamos considerar como norma general que alcanza tanto al arrendatario general como al arrendamiento de cosa productiva; los artículos 1.632, 1.633 y 1.634 regulan las mejoras en los arrendamientos rústicos, y el artículo 1.651 regula las mejoras de arrendamiento con cultivador directo.

Lo primero que hemos de destacar es que el artículo 1.634 declara inderogables los dos artículos precedentes. Es de un interés superior evitar el peligro que supone que, separadas propiedad y actividad, se impida o se retraiga la actividad mejoraticia, siendo del todo indiferente quien sea el que ejecute las mejoras, propietario o arrendatario³⁷.

La disciplina del Código parece estar inspirada en beneficiar al arrendatario, pero no resulta de fácil aplicación y esto ha llevado a algún autor a decir que las normas del Código son del todo ineficaces³⁸.

³⁶ GARCÍA ROYO, A.: *Tratado de Arrendamientos Rústicos*, 1, 3.ª ed. (1950), 327.

³⁷ BASSANELLI, E., s. v.: *Affitto di fondi rustici*, en *Enciclopedia del Diritto*, 1 (1958), 784.

³⁸ FUNAIOLI, G. B.: *La disciplina di miglioramenti fondiari sotto il profilo del credito di miglioramento*, en *Nuova Rivista di Diritto Commerciale*, 53 (1955), 110.



La regla central de la disciplina de las mejoras está en el párrafo 1.º del artículo 1.632, que dice: «Si una parte quiere completar sobre el fundo determinadas mejoras que no transforman profundamente el ordenamiento productivo, y la otra se opone, el juez, oídas las partes, puede autorizar la ejecución».

El artículo 1.632, párrafo 2.º, dispone que, cuando las mejoras son propuestas por el arrendatario, la autorización no puede ser concedida si no resulta su capacidad técnica y económica para ejecutarla, o si él ha incumplido con las obligaciones contractuales, o bien si la duración ulterior del arrendamiento no permite al arrendatario gozar por un proporcionado período el incremento de renta que las mejoras están destinadas a producir.

El artículo 1.633 contiene dos reglas fundamentales:

1. Cuando las mejoras las ejecuta el arrendador, tiene derecho a incrementar el canon en proporción al incremento de la renta fundiaria.

2. El arrendatario que ha ejecutado mejoras tiene derecho a una indemnización correspondiente al aumento de valor conseguido en el fundo y subsistente al final del arrendamiento. La indemnización no puede ser superior al 25 por 100 de las rentas pagadas por el arrendatario durante el arrendamiento.

A pesar de la dicción de los artículos 1.632 y 1.633 del Código Civil italiano, no son pocos los problemas que se plantean en relación a la indemnización por mejoras al arrendatario de fundos rústicos³⁹.

Carrara y Ventura resumen del siguiente modo la regulación del Código sobre las mejoras:

1. Respecto al derecho de propiedad. Las mejoras no deben alterar el ordenamiento productivo (1.632-1.º).

2. No se ha hecho una regulación exhaustiva de las mejoras.

3. La iniciativa de las mejoras pueden tomarla ambas partes.

4. Cuando la iniciativa la toma el arrendador, éste puede aumentar el canon (1.963-1).

5. El arrendatario sólo puede ser autorizado por el juez a efectuar mejoras si tiene capacidad técnica para ello.

6. Si el arrendatario es autorizado a llevar a cabo las mejoras, el arrendador puede realizarlas dentro de un período fijado por el juez.

7. La indemnización de las mejoras al arrendatario se hace según los siguientes criterios:

³⁹ BASSANELLI, E.: *L'indemnità per miglioramenti all'affittuario di fondi rustici*, en *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, 11 (1957), 1165 s.



a) La indemnización debe corresponder al aumento de valor en el fundo que persiste al fin del arrendamiento.

b) La indemnización no puede ser superior a la cuarta parte de lo pagado por el arrendatario durante el arrendamiento.

c) El juez puede fraccionar el pago del arrendador⁴⁰.

La Ley de 11 de febrero de 1971 ha derogado en su artículo 29 los artículos 1.632, 1.633, 1.651 y 1.653, referentes todos ellos a las mejoras, tanto referidas a arrendamientos rústicos en general como para arrendamiento a cultivador directo.

El artículo 11 de la ley se ocupa de las mejoras efectuadas por el arrendatario rústico. El artículo 14 se refiere a las mejoras llevadas a cabo por el arrendatario cultivador directo.

El párrafo 1.º del artículo 11 dice: «Cada una de las partes puede ejecutar mejoras del fundo y de las construcciones rurales a condición de que correspondan a los programas regionales del desarrollo o, en su defecto, a las tendencias de desarrollo de las zonas en que las mejoras recaen»⁴¹.

Las mejoras deben corresponder a un programa regional de desarrollo, no pudiendo ser autorizada una mejora cualquiera. Una mejora útil que no sea encuadrable en el programa predispuesto por la Administración pública, o en otros actos de planificación de la agricultura por parte del Estado de otros entes públicos, podría no coincidir con la tendencia de desarrollo de la zona en la que está el fundo.

El procedimiento para la realización de mejoras consta de:

1. Comunicación obligatoria precedente por medio de carta certificada con acuse de recibo a la inspección agraria provincial, así como a la otra parte.

2. Contemporáneo sometimiento obligatorio a la Inspección del Proyecto Técnico de Actuación.

3. Fase de examen de la instancia por parte de Inspección que, oídas las partes para un intento de acuerdo, deberá, en caso de no conseguirlo, emitir parecer, sea favorable o contrario al proyecto, dentro de los restantes días del recibimiento del mismo, indicando la duración

⁴⁰ CARRARA, G. VENTURA, S., s.v.: *Fondi Rustici (affitto di)*, en *Novissimo Digesto Italiano*, 7 (1961), 497.

⁴¹ Art. 11, párrafo 1.º, de la Ley de 11 de febrero de 1971 sobre arrendamientos rústicos: «Ciascuna delle parti può eseguire miglioramenti del fondo e dei fabbricati rurali purchè corrispondenti ai programmi regionali di sviluppo delle zone in cui essi ricadono. Sono considerati miglioramenti anche le addizioni eseguite o che si intendono eseguire per l'utilizzazioni agricola del fondo.»



de amortización del gasto o sugiriendo eventuales modificaciones técnicas.

En el caso de que el proponente de las mejoras sea el arrendatario, está obligado a notificar al arrendador el fallo emitido a su favor para la realización de las mejoras; después, si el arrendatario quiere, las puede llevar a cabo. Se inspira esta idea en lo que ya el artículo 1.632 concebía para las mejoras: que el poder del arrendatario de ejecutar mejoras sólo es subsidiario o sustituto del poder del arrendador. La mayor innovación que se establece con relación al Código consiste en haber sustituido la autoridad administrativa a la judicial prevista por el artículo 1.632 del Código Civil ⁴².

Una vez que el arrendatario notifica al arrendador la invitación a ejecutar las obras, pueden darse tres hipótesis:

- a) El arrendador responde negativamente dentro del término legal de sesenta días.
- b) El arrendador no responde dentro de dicho término.
- c) El arrendador responde aceptando ejecutar él mismo las mejoras.

En caso de respuesta negativa o fuera de plazo, el arrendatario puede proceder a ejecutar las mejoras (artículo 11, párrafo 3.º). En caso de respuesta positiva, si el arrendador las ejecuta no hay problema. Si a pesar de la respuesta positiva no las ejecuta, el arrendatario puede llevarlas a cabo ⁴³.

Cuando el arrendatario es cultivador directo existen algunas peculiaridades. El arrendatario cultivador directo que pretende ejecutar mejoras sobre el fundo y construcciones rurales no está obligado a enviar el proyecto de actuación previsto para el arrendatario no cultivador a la Inspección agraria provincial, siendo suficiente una comunicación al arrendador sobre su intención de mejoras. Al arrendador que quiera oponerse no le cabe sino recurrir a la Inspección dentro de los quince días siguientes a la recepción dentro de la declaración del arrendatario. En este caso, la Inspección no tiene la obligación de emitir su parecer, ya sea favorable o contrario, teniendo para ello noventa días. Transcurrido ese tiempo, el recurso se entiende rechazado definitivamente y el arrendatario puede efectuar mejoras (artículo 14, párrafo 1.º).

Tratándose de mejoras efectuadas por el arrendatario cultivador di-

⁴² MASSART, A.: *I Contratti Agrari di Scambio*, en *Manuale di Diritto Agrario Italiano* de Irti, N. (1978), 288.

⁴³ GALLONI, G.: *L'evoluzione legislativa del contratto di affitto di fondi rustici alla luce della teoria dei poteri*, en *Rivista di Diritto Agrario* (1972), 321.



recto con el trabajo propio y el de la propia familia, el mejorante está exonerado de seguir el procedimiento impuesto en el párrafo anterior y el del artículo 11 (artículo 14, párrafo 2.º).

El arrendador que ha ejecutado mejoras puede pedir el aumento del canon arrendaticio.

El arrendatario que ha ejecutado mejoras, tanto si las ha hecho de acuerdo con el arrendador como sin él, tiene derecho a una indemnización correspondiente al aumento de valor conseguido en el fundo y subsistente al final del arrendamiento⁴⁴.

Según el derecho francés, el arrendatario tiene libertad para modificar la naturaleza de los cultivos, pero debe llevar a cabo considerables inversiones. El artículo 350 del Code Rural da al arrendatario que quiere hacer trabajos de mejora que parecen necesarios el derecho de hacerse autorizar por el Tribunal Paritario si el arrendador ha negado su aprobación⁴⁵. La introducción del Tribunal Paritario para dirimir las controversias suscitadas entre arrendador y arrendatario ha sido bien acogida, puesto que un órgano imparcial debe ser el que decida cuando el arrendatario, por necesidades de explotación, quiera efectuar mejoras y el propietario, tratando de defender su propiedad, se niegue a que aquél las lleve a cabo. No se puede estar con el sistema tradicional que apenas confería derechos al arrendatario ni se le puede otorgar potestad absoluta a éste⁴⁶.

Recordemos que el artículo 836 definía las mejoras como operaciones de la explotación. Pues bien, la Ley de 12 de julio de 1967 ha ido más lejos en cuanto a conferir al arrendatario la posibilidad de llevar a cabo mejoras sin necesidad de autorización del arrendador. Es el artículo 850, párrafo 2.º, el que ha acogido lo establecido por la ley antes citada, y ha establecido la no necesidad de autorización del arrendador para trabajos que, incluidos en la ley, tengan por objeto la mejora del

⁴⁴ MASSART, A.: *loc. cit.* supra núm. 42, 292.

⁴⁵ Art. 850, párrafo 1.º, del Code Rural: «Sauf en ce qui concerne les améliorations culturales et les améliorations foncières à l'article 836, les travaux d'amélioration doivent résulter d'une clause du bail ou être autorisés par le bailleur. A fin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifié sa proposition au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demandé d'avis de réception. En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire.»

⁴⁶ SAINT-ALARY, R.: *Les constructions, plantations et ouvrages faits par la preneur sur les lieux loués*, en *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 45 (1947), 286 s.



lugar habitado; también se exime de autorización para aquellos que estén incluidos en una disposición prefectoral y que sean de necesidad general⁴⁷.

En cuanto a la indemnización por mejoras, el artículo 809, al obligar a que los contratos estén redactados por escrito, propone, según el párrafo 3.º, entre otras cosas, poder determinar ulteriormente las mejoras que hubieran sido aportadas por el arrendatario⁴⁸. El artículo 487 dice en sus párrafos primero y segundo lo siguiente: «Cualquiera que sea la causa que ha puesto fin al arrendamiento, el arrendatario que por su trabajo o por sus investigaciones ha aportado mejoras al fundo arrendado tiene derecho, al finalizar el arrendamiento, a una indemnización dada por el arrendador. Son asimiladas a las mejoras las reparaciones necesarias para la conservación de un edificio indispensable para asegurar la explotación del bien arrendado o la vivienda del arrendatario, efectuadas por el arrendatario con el acuerdo del arrendador y excediendo de las obligaciones legales de aquél»⁴⁹.

⁴⁷ POIREL, R.: *loc. cit.* supra núm. 585, 195 s.

Art. 850, párrafo 2.º, del Code Rural: «Toutefois, peuvent être effectués sans l'accord préalable du bailleur les travaux dispensés de cette autorisation par la loi n.º 67-541 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application. Il en est de même des travaux figurant sur une liste établie pour chaque région naturelle et en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations, par arrêté préfectoral pris après avis de la commission consultative départementale des baux ruraux. Cette liste ne pourra, comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents, en ce qui concerne l'améliorations des bâtiments desploitation existants...»

⁴⁸ Art. 809 del Code Rural: «Les contrats des baux ruraux doivent être rédiges par écrit.

A défaut d'écrit enregistré avant le 13 Juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contratttype établi par la commission consultative des baux ruraux. Un état des beux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans les trois mois que suivent l'entrée en jouissance. Passé ce delai ou en cas de desaccord, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal paritaire statuant en référé pour faire désigner un expert qui aura pour mission de proceder a l'établissement de l'etat des lieux à frais communs. L'etat des lieux a pour objet de permettre de déterminer ulterieurement les ameliorations qui auront été apportées par la preneur ou...»

⁴⁹ Art. 847 del Code Rural: «Quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur que a, par son travail ou par ses investissements, apporté des ameliorations au fonds loué, a droit à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur. Sont assimilées aux ameliorations les réparations nécessaires à la conservation, d'un bâtiment indispensable pour assurer l'exploitation du bien loué ou l'habitation du preneur, effectuées avec l'accord du bailleur par le preneur et excédant les obligations légales de ce dernier...»



El artículo 848 del Code Rural es el que regula el modo de fijar las indemnizaciones. Según el tipo de obras realizadas, así se establece la indemnización.

Si se trata de edificaciones y obras incorporadas al suelo, la indemnización es igual al costo de los trabajos, evaluados en la fecha de terminación del arrendamiento, reduciendo un 6 por 100 por año transcurrido desde la ejecución⁵⁰. Se excluyen los gastos suntuarios, que son de cuenta del arrendatario que los ha realizado⁵¹.

En lo concerniente a plantaciones, la indemnización es igual al conjunto de los gastos, comprendido el valor de la mano de obra, evaluados en la fecha de expiración del arrendamiento, que hubieran sido satisfechas por el arrendatario antes de la entrada en producción de las plantaciones, deducción hecha de una amortización calculada a partir de esta última fecha, sin que ésta pueda exceder del importe de la plusvalía aportada al fundo por estas plantaciones⁵².

Con respecto a los trabajos de transformación del suelo con vistas a su puesta en cultivo, o un cambio de cultivo, que entrañando un aumento de producción del terreno de más del 20 por 100, la indemnización por las mejoras de cultivo, así como de las mejoras fundiciarias es igual a la suma que costarían, a la terminación del arrendamiento, los trabajos hechos por el arrendatario cuyos efectos son susceptibles de prolongarse después de su salida de la tierra⁵³.

⁵⁰ Art. 848, párrafo 1.º, del Code Rural: «L'indemnit  est fix e comme suit:

1.º) En ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, l'indemnit  est égale au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 p. 100 par année  coul e d puis leur execution. Toutefois, dans des conditions qui s ront, d termin es par decret en Conseil d'Etat, il pourra, pour le bâtiment d'exploitations et les ouvrages incorporés au sol, être fixé, par arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative departementale des baux ruraux, des tables d'amortissement d termin es à partir d'un barème national. En tout état de cause, l'indemnit  n'est due que dans la mesure où les amenaagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation.»

⁵¹ BOURGEOIS, A.: *L'exploitation agricole dans la législation récente* (1967), 171.

⁵² Art. 848, párrafo 2.º, del Code Rural: «En ce qui concerne les plantations, elle est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'oeuvre,  valu es à la date de l'expiration du bail, qui auront été engag es par le preneur avant l'entrée en production des plantations, deduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse exceder le montant de la plus-value apport e au fonds par ces plantations. Lorsque les plants ont été fournis par le bailleur, il n'est pas tenu compte de la main d'oeuvre, sauf convention ou usage contraire.»

⁵³ Art. 848, párrafo 3.º: «En ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture entraînant une augmentation du potentiel de pro-



V. GASTOS Y MEJORAS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DE 1980

A) Reglas generales

Para estudiar los gastos y mejoras en la L. A. R. de 1980 vamos a seguir el articulado de la Ley y, por ello, lo primero que hemos de analizar es el apartado dedicado a las reglas generales.

El artículo 47 dice textualmente:

1. Arrendador y arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones o mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones o mejoras se realizarán en la época del año y circunstancias que menos perturben, salvo las que no puedan diferirse.

Según el texto del párrafo primero de este artículo, tanto arrendador como arrendatario están obligados a permitir las obras, reparaciones o mejoras que deba o pueda realizar la otra parte. El artículo 13, 5, de la L. A. R. de 1935 obligaba al arrendatario o tolerar todas las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca y a tolerar igualmente la realización de mejoras obligatorias y útiles. Este artículo seguía la orientación del Código Civil⁵⁴. El nuevo texto no se refiere sólo al arrendatario, sino que incluye al arrendador, que a partir de ahora deberá permitir las mejoras realizadas por aquél⁵⁵. El párrafo segundo dispone que las

duction du terrain de plus de 20 p. 100, les améliorations culturales, ainsi que les améliorations foncières visées à l'article 836, l'indemnité est susceptible de se prolonger après son départ, deduction faite de l'amortissement, dont la durée ne peut excéder dix huit ans.»

⁵⁴ Art. 1.558 del Código Civil: «Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no puede diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.»

⁵⁵ Obsérvese que el texto legal habla de permitir y la L. A. R. de 1935 y el R. A. R. de 1959 hablaban de tolerar. También el Proyecto decía tolerar, pero una enmienda parlamentaria del Grupo Parlamentario Minoría Catalana logró que se sustituyera el término tolerar por el de permitir, ya que este término tiene un sentido jurídico más concreto, ya que, según el diccionario de la Real Academia, tolerar tiene también la acepción de permitir algo que no se tiene por lícito, sin aprobar expresa-



reparaciones o mejoras se deben realizar cuando menos perturben, salvo las que no puedan diferirse.

El artículo 48 de la Ley dice: «Incumben al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por ley o por resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse precisamente sobre la finca arrendada, a salvo lo que especialmente se disponga en la ley o resolución que imponga las obras, mejoras o inversiones».

Estas obras, mejoras o inversiones a las que se refiere el artículo 48 quedan fuera de la relación arrendaticia y el arrendatario no puede compeler al arrendador a realizarlas ni realizarlas por sí mismo. Serán los Tribunales, si se ordena realizarlas por resolución judicial, los encargados de hacer que se cumplan o bien será la Administración la encargada de hacer que se cumplan, si así lo dispone la ley o resolución administrativa firme. Este tipo de obras, mejoras o inversiones, se deberán en la mayoría de los casos a disposiciones tendentes a realizar planes generales de mejora en la agricultura, por lo que, generalmente, deberán ser llevadas a cabo por los propietarios o usufructuarios de las fincas afectadas por los planes agrícolas a realizar. Es decir, que si por ley se exige a todos los propietarios o usufructuarios realizar determinadas obras, mejoras o inversiones en las fincas, los arrendatarios son terceros en la relación jurídico-administrativa que se crea entre la Administración y los titulares de los derechos ya mencionados. Ahora bien, queda abierta la posibilidad recogida en el último inciso del artículo 48: que la ley imponga otra cosa, y entonces habrá que estar a lo que allí se diga.

Según el artículo 49 incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario. Si el artículo 48 situaba del lado del arrendador las obras, mejoras o inversiones a las que hemos aludido, el artículo 49 dispone que al arrendatario le corresponde la realización de las demás inversiones impuestas al empresario agrícola. Se reconoce en este artículo la cualidad empresarial del arrendatario, que era uno de los objetivos que se habían marcado en la elaboración de la nueva ley⁵⁶. El arrendatario es empresario porque en nombre propio ejercita organizada y profesionalmente una actividad económica

mente, y lógicamente los gastos y mejoras a realizar deben reunir como primera condición la de ser licitos. Vid. Informe de la Ponencia, *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, 28 de noviembre de 1979, página 64/47.

⁵⁶ Vid. Exposición de Motivos del Proyecto de Ley en *Boletín Oficial de las Cortes* de 20 de octubre de 1978, núm. 165, página 3618.



que es la actividad agraria dirigida a la producción⁵⁷. Al arrendatario rústico se le puede atribuir las notas del empresario, es decir, organización, profesionalidad, iniciativa, gestión y asunción del riesgo de la actividad ejercitada⁵⁸. En cuanto que empresario, la L. A. R., en su artículo 10, atribuye al arrendatario el derecho a determinar el tipo de cultivo de la finca arrendada, lo que supone un cambio sustancial respecto a la anterior legislación⁵⁹. Hay en este punto una notoria influencia del derecho italiano⁶⁰. Como consecuencia de ser empresario agrario, el arrendatario debe llevar a cabo todas las mejoras e inversiones que, por disposiciones legales, deban llevar a cabo los empresarios agrarios.

El artículo 50 de la L. A. R. dice que el arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallados, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramientos o cercado del predio arrendado si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, siempre que, de no contar con el consentimiento del propietario, garanticen suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que hagan indiscutibles los linderos.

Este artículo tiene una gran similitud con el artículo 836 del Code Rural francés⁶¹ y tiene su justificación en el poder de iniciativa y de organización que tiene el arrendatario rústico en cuanto empresario.

⁵⁷ Respecto al concepto de empresario, vid. BROSETA PONT, M.: *Manual de Derecho Mercantil* (1981), 69 s.

⁵⁸ SÁNCHEZ CALERO, F.: *Instituciones de Derecho Mercantil*, 7.ª ed. (1981), 44 s.

⁵⁹ Art. 10 de la L. A. R.: «1. El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en la presente ley. Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación de destino sólo podrá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61.»

El artículo 13, 2, del R. A. R. de 1959 decía: «El arrendatario está obligado a usar de la finca y destinarla al cultivo o explotación para que ha sido arrendada, así como a obtener de ella los rendimientos de que sea susceptible, de acuerdo con lo convenido en el contrato, o de las órdenes o autorizaciones que el arrendatario pueda recibir de la Jefatura Agronómica en consideración al interés general de la Agricultura.»

⁶⁰ Art. 10 de la Ley italiana de 11 de febrero de 1971: «L'affittuario può prendere tutte le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, dagli allevamenti di animal e dall'esercizio delle attività connesse...»

⁶¹ Art. 836 del Code Rural francés: «Pendant la durée du bail, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les



Según el texto del artículo 51 de la L. A. R., se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario. El artículo 359 del Código Civil sienta una presunción absolutamente contraria: que todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario. De acuerdo con el texto del artículo 51, se ha invertido la carga de la prueba y será el arrendador (bien propietario o de acuerdo con el artículo 13 de la L. A. R., usufructuario, superficiario, enfiteuta y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca) quien tenga que demostrar que las mejoras han sido realizadas por él. Del examen del texto del artículo 51 surge la duda de si la presunción de que las mejoras han sido hechas por el arrendatario se refiere a las hechas en la tierra, tiene un significado amplio que abarcaría las edificaciones realizadas, mejoras sobre arbolado, etc. Aunque hay quien piensa lo contrario, yo creo que al texto hay que darle una interpretación amplia porque otra solución conduce al absurdo⁶².

B) *Gastos necesarios*

El artículo 52 dice que el arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertarse el contrato.

El texto de este artículo nos lleva a plantearnos cuantos tipos de mejoras, obras o reparaciones se recogen en la L. A. R. de 1980. A la vista del articulado de la ley, no ofrecen duda cuatro tipos de mejoras: las mejoras útiles definidas en el artículo 57, 1, del texto legal; las mejoras sociales contenidas en el artículo 57, 2; las suntuarias reguladas por el artículo 69, y las mejoras que incumben al arrendatario según el artículo 49 de la L. A. R. Mayores dudas ofrece el distinguir las mejoras que incumben al arrendador según el artículo 48 de la ley y las obras o reparaciones necesarias que corresponden al arrendador según el artículo 52 y siguientes del texto legal. Parece que aquí podría reproducirse la polémica que se suscitó entre los comentaristas de la L. A. R. de 1935 acerca de la distinción entre mejoras necesarias y obligato-

limites du fonds loué, les tallus, haies, rigoles et arbres qui les separent ou les morcellent, lorsque ces operations ont pour conséquences d'améliorer les conditions de l'exploitation.»

⁶² GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, J. M.: *Comentarios Prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981), 150.



rias, a la que ya hemos hecho referencia, porque los gastos necesarios podrían ser equiparados a las mejoras necesarias y las mejoras a las que alude el artículo 48 podrían serlo a las mejoras obligatorias que ha de realizar el arrendador⁶³. El texto de la L. A. R. de 1980 no ha sido muy preciso porque habrá casos en que será muy difícil deslindar las obras a las que se refiere el artículo 48, cuando sean impuestas por la ley, de aquellas a las que se refiere el artículo 52, porque ambas tienen que ser realizadas porque así lo dispone la ley.

El criterio que ha de servir para distinguir las mejoras a las que alude el artículo 48 de los gastos a los que se refiere el 52 es que estos últimos no son propiamente mejoras, sino que son obras de conservación que han de ser llevadas a cabo para permitir al arrendatario disfrutar de la finca. Estamos ante las obras a las que hace referencia el artículo 1.554, 2.º, del Código Civil para todo tipo de arrendamientos y el artículo 12, 3, de la L. A. R. para los arrendamientos rústicos⁶⁴. El arrendador está obligado a realizarlas para que la finca pueda dedicarse al aprovechamiento o explotación para que fue arrendada, es decir, para no infringir el contrato suscrito. El artículo 48 hace referencia, como ya hemos dicho, a mejoras, obras o inversiones impuestas legal o administrativamente.

Al ser obras y reparaciones que tienen por objeto mantener la finca arrendada de acuerdo a lo pactado con el arrendatario, el arrendador no puede pedir elevación de renta con el pretexto de haber realizado estas obras y reparaciones necesarias.

El principio general, que recoge el artículo 52, por el que son de cuenta del arrendador las obras y reparaciones necesarias tiene sus excepciones en los artículos 53 y 55 de la L. A. R. De acuerdo con el ar-

⁶³ Vid. lo dicho respecto a la clasificación de las mejoras en la L. A. R. de 1935.

⁶⁴ Art. 1.554, 2, del Código Civil: «El arrendador está obligado a hacer en ella (la cosa objeto del contrato) durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.»

Art. 12, 4, de la L. A. R. de 1935: «El arrendador está obligado a hacer en la finca durante el arrendamiento todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservarla en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada en el contrato o en virtud de disposiciones gubernativas, salvo lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 31.»

Art. 19, 1, de la L. A. R. de 1935: «Las obras y reparaciones que sean indispensables para mantener el uso que viene dando a la finca en la misma forma en que se arrendó, serán de cuenta del arrendador, y no darán derecho a la elevación de renta, cualquiera que sea su coste.»



título 53, cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizados cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación y el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

De acuerdo con el texto, el arrendador no tendrá obligación de efectuar obras y reparaciones sobre la finca cuando se cumplan cumulativamente las siguientes circunstancias: que sean daños causados por fuerza mayor, que no hayan sido indemnizados y que la reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta⁶⁵. En el supuesto de que por darse estas circunstancias el arrendador no repare los daños, el arrendatario puede rescindir el contrato o, si lo prefiere, continuar el arriendo, pero con una disminución de renta proporcional a la disminución del goce producido por la fuerza mayor⁶⁶.

Otra excepción a la regla general del artículo 52 la contiene el artículo 56: las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligente producido por el arrendatario o personas que trabajen en la finca bajo su dependencia serán de su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la causa quinta del apartado 1 del artículo 75.

Así pues, el arrendador no tendrá obligación de llevar a cabo las reparaciones necesarias cuando éstas tengan su origen en daño doloso o negligente causado por el arrendatario o sus dependientes. Estas obras tendrá que llevarlas a cabo el arrendatario como ya reconocía el Código Civil y la L. A. R. de 1935⁶⁷. Aunque el texto no lo diga expre-

⁶⁵ Art. 31, 3, del R. A. R. de 1959: «Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños o perjuicios cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a su reparación y el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.»

⁶⁶ Habrá que tener en cuenta en esta cuestión el artículo 44 de la L. A. R., que dice textualmente: «Procederá la reducción e incluso la exoneración de la renta cuando, por caso fortuito o fuerza mayor y tratándose de riesgos ordinariamente no asegurables, se perdiere antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca. La renta se reducirá en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, teniéndose siempre en cuenta, al estimarlos, la indemnización recibida y, en su caso, la repercusión a que se refiere el artículo 36.»

⁶⁷ Art. 1.564 del Código Civil: «El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.»

Art. 13, 6, de la L. A. R. de 1935: «El arrendatario será responsable del deterioro que tuviese la finca arrendada, cuando el arrendador pruebe haberse ocasionado por culpa o negligencia de aquél.»



samente, corresponderá al arrendador probar que el daño ha sido causado por el arrendatario o cualquiera que esté bajo su dependencia, y una vez probado este extremo, el arrendador podrá pedir que, a cargo del arrendatario, se reparen los daños causados. También podrá, si lo estima conveniente, pedir la resolución del contrato de acuerdo con el artículo 75, 5, de la L. A. R., que dice que el contrato podrá resolverse a instancia del arrendador cuando se haya causado graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta. Esta acción deberá ejercitarse mediante el juicio de cognición correspondiente.

El artículo 54 de la L. A. R. contiene una importante novedad respecto a la legislación anterior que es la posibilidad que tiene el arrendatario de realizar las obras necesarias del artículo 52 cuando el arrendador no las realice. Dice textualmente el artículo 54:

«1. Si, requerido el arrendador, no realizare las obras a que se refiere el artículo 52, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, resolver el contrato, obtener una reducción de la renta proporcional a la de la productividad de la finca o realizarlas por cuenta propia, pudiendo reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, siempre que en este último caso obtenga informe previo favorable del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras.

2. Podrá además el arrendatario reclamar indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del arrendador.»

Este artículo tiene un claro antecedente en la legislación arrendaticia derogada⁶⁸. El arrendatario debe requerir al arrendador, mediante cualquiera de las formas corrientemente utilizadas en derecho, como acta notarial, acto de conciliación ante la Junta Arbitral o ante el Juzgado de Distrito competente, etc. Parece que no basta la simple comunicación al arrendador. Una vez que se ha efectuado el requerimiento y si el arrendador no accede a llevar a cabo las obras para las que se le ha requerido, el arrendatario tiene las siguientes opciones: compeler judicialmente al arrendador a llevarlas a cabo, resolver el contrato, obtener una reducción de la renta proporcional a la de la productividad de la finca y realizarlas por cuenta propia. La anterior legislación contemplaba las tres primeras opciones enumeradas, aunque decía rescindir

⁶⁸ Art. 19, 2, de la L. A. R. de 1935: «Si el arrendador no las realizare, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, rescindir el contrato u obtener la reducción de la renta en proporción a la disminución de la producción de la finca.»



el contrato en lugar de resolver, que parece un término mucho más correcto, porque estamos ante un supuesto de resolución por incumplimiento contractual. Respecto a la posibilidad de compeler judicialmente al arrendador, debe quedar claro que en caso de que así se estimara judicialmente y el arrendador no quisiera llevarlas a cabo se ejecutarían a su costa.

La novedad más importante en este punto la constituye el que el arrendatario pueda realizar las obras o reparaciones necesarias por cuenta propia. Para que el arrendatario pueda realizar las obras es necesario que el IRYDA emita un informe previo favorable sobre su necesidad e importe. Caso de que las obras lleguen a realizarse por cuenta del arrendatario, puede éste resarcirse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

En el caso de que el arrendador se haya negado a la realización de las obras, podrá el arrendatario reclamar indemnización de daños y perjuicios, debido al incumplimiento del contrato por parte de aquél.

El artículo 55 contiene una regla especial que viene a completar lo dispuesto por el artículo anterior: si se trata de reparaciones tan urgentes que no pudiera, sin daño inminente o grave incomodidad, esperarse el resultado del requerimiento, podrá el arrendatario realizarlas inmediatamente con derecho de reintegro y sin perjuicio del que le asiste para compensar su importe con las rentas que vayan venciendo siempre que obtenga en este último caso la aprobación del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las obras realizadas.

Si las obras o reparaciones son urgentes, por daño inminente o grave incomodidad, el arrendatario puede llevarlas a cabo, pero sabiendo que sólo podrá reintegrarse si el IRYDA, con posterioridad a la realización de las obras, aprueba las obras llevadas a cabo.

C) *Mejoras útiles y sociales*

La L. A. R. dedica a la regulación de las mejoras útiles y sociales un apartado bastante extenso que comprende los artículos 57 al 68 inclusive. Tal extensión se debe a la gran importancia que el legislador ha concedido a ambos tipos de mejoras, que son el máximo exponente de la actividad mejoratoria⁶⁹.

El artículo 57 define ambos tipos de mejoras:

⁶⁹ Vid. Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos: loc. cit. supra núm. 56, 3619.



«1. Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario.

2. Son mejoras de carácter social las que, quedando igualmente incorporadas a la finca, faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores. Las mejoras de carácter social estarán sujetas al mismo régimen que las útiles.»

Las mejoras útiles son definidas por la vigente ley con más rigor técnico que lo hacía la legislación derogada ⁷⁰. Según el texto legal, para tener la consideración de mejoras útiles han de cumplirse varias circunstancias: que sean obras incorporadas a la finca arrendada, que aumenten la producción, rentabilidad o valor agrario de la finca ⁷¹ y que tal aumento sea duradero. Las mejoras de carácter social son una novedad de la L. A. R. de 1980, porque ningún texto legislativo anterior las incluía en su articulado. La ley les ha denominado sociales porque facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tienen por objeto la promoción de los trabajadores. Pero para considerarse mejoras sociales, aparte de lo que acabamos de decir, han de quedar incorporadas a la finca. Las mejoras sociales están sujetas al mismo régimen jurídico que las útiles.

Una vez definidas ambas clases de mejoras se plantea la cuestión de quiénes pueden llevarlas a cabo: según la L. A. R. pueden hacerlo tanto arrendador como arrendatario; vamos a examinar los artículos de la ley que se refieren a esta cuestión. El texto del artículo 58 es el siguiente:

«1. El arrendador puede por sí solo realizar en la finca, previa autorización del IRYDA, oído el arrendatario, cualquier mejora de las determinadas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que no menoscabe por ella su rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada en el arrendamiento y sin perjuicio del derecho del arrendatario

⁷⁰ Vid. art. 20 de la L. A. R. de 1935, que dice que son útiles las que, sin estar incluidas en el grupo anterior (se refiere a las obligatorias), produzcan aumento en la producción de la finca o en su valor.

⁷¹ La expresión valor agrario fue introducida por el Senado porque el término agrario no figuraba ni en el Proyecto de Ley ni en el texto que aprobó el Congreso de los Diputados. La inclusión del término se entendía para no considerar mejoras útiles aquellas obras que mejorasen las fincas en aspectos distintos del agrario propiamente dicho. Vid. *Diario de Sesiones del Senado*, núm. 86, 1980, página 4393.



a la reducción de la renta mientras duren las obras y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen.

2. Realizada la mejora, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida, según determinación del IRYDA.

3. En el caso especial de plantaciones forestales o aprovechamientos más intensos del arbolado se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero, sobre Fomento de la Producción Forestal.»

El apartado primero del artículo transcrito permite al arrendador la realización de mejoras útiles. Para que pueda realizar tales mejoras ha de haber una previa autorización del IRYDA. Según el artículo 22, 1, del derogado R. A. R. de 1959, en ningún caso el arrendador ni el arrendatario podrán realizar por sí mismos mejoras útiles en la finca arrendada; pero éstas podrán llevarse a efecto por iniciativa de uno u otro, previo acuerdo de ambas partes o, en su defecto, mediante la oportuna resolución del Juez o Tribunal competente. Si se comparan ambos textos se observa que el legislador ha dispuesto en caso de desacuerdo entre arrendador y arrendatario en cuanto a las mejoras a realizar por aquél la intervención del IRYDA, que sustituye a la resolución judicial prevista por la anterior legislación. El IRYDA, antes de autorizar la realización de estas mejoras, deberá oír al arrendatario.

El párrafo primero del artículo 58 habla de las mejoras determinadas en el apartado 1 del artículo anterior, o sea, las útiles, pero nada impide pensar que el arrendador puede realizar mejoras sociales a las que también es de aplicación todo lo que acabamos de decir. El texto del artículo permite la realización de las mejoras siempre que no menoscaben el rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada la finca. La expresión de menoscabar el rendimiento me parece innecesaria porque no tiene sentido el que el IRYDA apruebe unas obras que vayan en detrimento del rendimiento de la finca.

El final del apartado 1 del artículo 58 dispone que el arrendatario tiene derecho a la reducción de la renta mientras duren las obras y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen.

El apartado 2 del artículo que estamos analizando permite al arrendador, una vez que ha efectuado las mejoras previstas en el apartado anterior, elevar la renta proporcionalmente a la mayor productividad o rentabilidad conseguida, de acuerdo al cálculo hecho por el IRYDA. Es decir, que si el IRYDA autoriza previamente la realización de me-



oras, una vez que éstas se hayan concluido podrá determinar el aumento de productividad o rentabilidad que servirá de módulo para aumentar la renta.

El apartado final del artículo 58 incluye una regla que rompe con toda la sistemática anterior porque se refiere a la resolución, a instancias del propietario, de los contratos de arrendamiento sobre predios forestales cuando se trate de llevar a cabo trabajos de plantación forestal o un aprovechamiento más intenso del arbolado⁷². No entendemos cómo se da cabida a este texto en un artículo que tiene unos objetivos radicalmente distintos, que, por otra parte, no alcanzamos a comprender.

El artículo 59 regula dos trámites previstos para incrementar la renta una vez que el arrendador ha llevado a cabo las mejoras a las que se refiere el artículo 58. El texto es el siguiente:

«1. Notificada por el arrendador la nueva renta que corresponde a la finca mejorada, dentro de los tres meses siguientes a la notificación, el arrendatario tendrá derecho, a su elección:

- a) A continuar en la relación arrendaticia, ateniéndose a la renta notificada.
- b) A que cese la relación arrendaticia.
- c) A que no se eleve la renta, restringiendo el arrendamiento a una parte de la finca que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, corresponda con la renta vigente antes de las obras, siempre que, a juicio del IRYDA, la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable.
- d) A que cese, con la correspondiente reducción de renta, la relación arrendaticia respecto de las fincas o parte afectadas por

⁷² Art. 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero, sobre Fomento de la Producción Forestal: «El propietario de un predio forestal que tuviese arrendado el disfrute de rozas de leñas bajas o de pastos y deseara iniciar trabajos de plantación forestal o un aprovechamiento más intenso del arbolado, podrá resolver el contrato de arrendamiento del predio forestal en las siguientes condiciones:

- a) Que el predio tenga aprobado por el Ministerio de Agricultura un proyecto de plantación o explotación intensiva y de inversiones que justifique la necesidad de resolver aquel contrato.
- b) Satisfacer al arrendatario una indemnización que se elevará como máximo a seis veces la renta anual estipulada.
- c) De no ejecutarse los trabajos previstos en el proyecto aprobado y en los plazos que allí se señalen, quedará sin efectividad la resolución del contrato pretendida además de obligar al propietario a las indemnizaciones que correspondan.»



la transformación de cultivos, siempre que a juicio del IRYDA la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable. Si el arrendatario eligiese cesar en la relación arrendaticia respecto de toda o parte de la finca, conforme a los párrafos b) o d) de este apartado, podrá exigir al arrendador una indemnización equivalente a la que correspondería en caso de expropiación de la finca o parte de finca que devuelva.

2. Si el arrendatario no comunica otra cosa al arrendador dentro de los tres meses, se entiende que opta por continuar en el arrendamiento, sujetándose a la nueva renta.»

El R. A. R. de 1959 permitía al arrendatario, en caso de realización por el arrendador de mejoras útiles, rescindir (mejor, resolver) el contrato o aceptar la nueva renta en el caso de que el arrendador pretendiera subir esta última⁷³. La L. A. R. de 1980 dispone otras dos opciones además de las recogidas en el R. A. R.: restringir el arrendamiento a una parte de la finca, lo que conlleva que no se eleve la renta, y a que cese, con la correspondiente reducción, la relación arrendaticia respecto de las fincas o parte de fincas afectadas por la transformación de cultivos. Las opciones que acabamos de mencionar pueden ser llevadas a cabo cuando se suba la renta; ha desaparecido del texto legal la referencia a que la subida tenía que ser superior al 10 por 100 de renta y la alusión a la transformación total o parcial de cultivos como motivo de rescisión.

En caso de que el arrendatario eligiese cesar total o parcialmente en la relación arrendaticia, en los supuestos previstos por el artículo 59, tendrá derecho a una indemnización que habrá que calcular con las reglas de la expropiación que contiene el artículo 100, 1, de la L. A. R.⁷⁴.

⁷³ Art. 22, 3, del R. A. R. de 1959: «Cuando la mejora útil se deba a iniciativa del arrendador y se realice a expensas de éste, dando lugar a un aumento en los rendimientos de la finca, tendrá derecho, al igual que en las mejoras obligatorias, a una elevación de la renta. Si esta mejora útil produjera un aumento de renta superior al 10 por 100 de ésta, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato. También podrá el arrendatario pedir esta rescisión si la mejora consistiese en transformación total o parcial de cultivos. En ambos casos deberá notificarlo al arrendador cuatro meses antes de terminar el año agrícola en que deba cesar el arriendo.»

⁷⁴ Art. 100, 1, de la L. A. R.: «En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

a) Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo, o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea par-



La posibilidad de que el arrendatario lleve a cabo mejoras útiles y sociales viene recogida en los artículos 60 y 61 de la L. A. R. De acuerdo con el artículo 60, el arrendatario podrá realizar las mejoras útiles y sociales a que se refiere el artículo 57, siempre que no menoscaben el valor de la finca. Para llevarlas a cabo el arrendatario comunicará por escrito previamente al arrendador el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas, que se entenderán consentidas por el último, si no da respuesta en el término de un mes. En el caso de expresar oposición, el arrendatario podrá emprender las obras con informe favorable del IRYDA, oído el arrendador.

Igual que la legislación anterior, la L. A. R. de 1980 permite que el arrendatario realice mejoras útiles y, por consiguiente, también sociales. Lo que ha variado respecto al R. A. R. ha sido el procedimiento a llevar a cabo para dicha realización⁷⁵. Según el artículo 60, tiene el arrendatario que hacer un plan circunstanciado de mejoras que comunicará por escrito al arrendador. Si el arrendador no contesta en el término de un mes, se entiende que presta su consentimiento y el arrendatario llevará a cabo las mejoras de acuerdo a lo previsto. Si el arrendador contestara negativamente a la solicitud del arrendatario, éste podrá acudir al IRYDA, que emitirá un informe, oído el arrendador, que en caso de ser favorable a la realización de las mejoras permite que el arrendatario pueda realizarlas. La intervención del

cial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.

b) Al importe de lo que el arrendador deba por mejoras.

c) A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación del arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte anti-económica para el arrendatario, aunque se redujera la renta. (Es obvio que esta regla no tiene aplicación en el caso que nos ocupa.)

d) Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.

e) A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.

f) A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

g) Al premio de afección calculado sobre el importe total.»

⁷⁵ Art. 22, 1, del R. A. R. de 1959: «En ningún caso el arrendador ni el arrendatario podrán realizar por sí mismos mejoras útiles en la finca arrendada; pero éstas podrán llevarse a efecto por iniciativa de uno u otro previo acuerdo de ambas partes o, en su defecto, mediante la oportuna resolución del juez o tribunal competente.»

Art. 22, 4, del mismo texto legal: «Cuando se trate de realizar mejoras útiles por iniciativa del arrendatario, tendrá derecho a ejecutarlas por cuenta y con intervención de aquél el propietario de la finca.»



IRYDA sirve para que las discrepancias no se diriman en los Tribunales como disponía el artículo 22, 1, del R. A. R. de 1959.

El texto del artículo 61 es el siguiente:

«1. Cuando se trate de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta y el arrendador no las realizare, previamente requerido por el arrendatario, podrá éste acometerlas por sí, previa autorización del IRYDA, con tal que, a juicio de éste, se garantice la terminación de las obras en el plazo previsto.

2. En este supuesto quedará en suspenso durante nueve años y por una sola vez durante la vigencia de la relación arrendaticia la facultad del arrendador de recuperar la finca, por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. Cuando por razones excepcionales de fuerza mayor o impedimento físico u otras análogas el arrendatario no pudiere atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo, podrá entonces subarrendar a quien tenga aptitud legal para ser arrendatario.

3. Estas obras sólo se autorizarán:

- a) Si se aumenta, al menos y como consecuencia de ellas, en un 50 por 100 el valor agrario.
- b) Y cuando se inicien dentro del período contractual o en los primeros doce años de prórrogas.»

El contenido del párrafo primero del artículo 61 es una clara ruptura con la legislación anterior. Hay que tener en cuenta que el Código Civil dispone en el artículo 1.555, 2, que el arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra. El artículo 1.561 dice que el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Según el artículo 13, 2, de la L. A. R. de 1935, el arrendatario está obligado a usar de la finca, destinándola al cultivo o explotación para que ha sido arrendada, y a obtener de ella los rendimientos de que sea susceptible, de acuerdo con lo prevenido en el contrato. El artículo 13, 6, del mismo texto legal dice que el arrendatario está obligado a devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió con sus accesiones, salvo



lo que se hubiera menoscabado por causa inevitable. Estos criterios tradicionales parecen no tener acogida en el L. A. R. de 1980, pues por la vía de la realización de las mejoras a que se refiere su artículo 61 se permite usar la finca destinándola a un cultivo o explotación que no era el pactado, y también que al concluir el arriendo no se devuelva la finca tal como la recibió el arrendatario. Aunque es preciso señalar que el artículo 10 dice que el arrendatario tendrá que devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en la presente ley. Es evidente que lo dispuesto sobre mejoras impedirá, en muchas ocasiones, que la finca pueda ser devuelta como se recibió.

En estos aspectos se nota claramente la influencia que sobre el legislador ha ejercido la ley italiana de 11 de febrero de 1971 sobre arrendamientos rústicos, en especial sus artículos 10 y 11, y también el Código Rural francés⁷⁶. El arrendatario es empresario agrícola y como tal puede llevar a cabo iniciativas que redunden en aumento de la producción. No se ha querido privar al arrendatario, en cuanto titular de una actividad económica, de la posibilidad de incidir en la reforma de las estructuras agrarias. Se ha considerado más importante primar la actividad que proteger a ultranza el derecho de propiedad.

El mecanismo dispuesto en la ley es el siguiente: si el arrendatario quiere realizar mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación o semejantes, y que supongan una inversión superior a nueve anualidades de renta, deberá requerir al arrendador para que las realice. Si éste las realiza, el problema queda solucionado. Si, por el contrario, el arrendador no quiere realizar estas mejoras, el arrendatario solicitará de IRYDA el permiso para realizarlas él mismo; si este organismo emite una opinión favorable por entender que las obras pueden realizarse según el plazo previsto, el arrendatario podrá llevar a cabo estas mejoras.

En relación al artículo 61, 1, se ha de hacer alguna precisión. Este artículo se refiere a aquellas mejoras que supongan una transformación de la finca por variación de su destino productivo; nada tienen que ver con el resto de las mejoras útiles y sociales que se regulan en cuanto a su realización por los artículos 58 y 60 de la L. A. R.

El artículo 61 permite que las mejoras de transformación se realicen por el arrendatario, pero exige que supongan una inversión supe-

⁷⁶ Vid. lo dicho anteriormente sobre la legislación italiana y francesa.



rior a nueve anualidades de renta. Cabe preguntarse qué sucede cuando el arrendatario se proponga mejoras de transformación que impliquen una inversión menor. De acuerdo con el artículo 10, 2, de la L. A. R., cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación de destino sólo podrá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61. Es decir, que de acuerdo con el texto de estos dos artículos sólo podrán realizarse mejoras de transformación que supongan una inversión superior a nueve anualidades de renta. Creo que estamos ante un desacierto legislativo, porque si la L. A. R. auspicia la realización de mejoras no parece acertado poner la cortapisa de las nueve anualidades de renta.

El apartado 2 del artículo 61 contiene dos reglas muy diferentes. Según la primera, en caso de que se hayan realizado mejoras de transformación quedará en suspenso, durante nueve años, la facultad del arrendador de recuperar la finca, por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. Pero esta suspensión sólo se producirá una sola vez durante el arrendamiento, aunque se realicen mejoras de transformación en varias ocasiones.

La segunda regla es la posibilidad de subarrendar que tiene el arrendatario, cuando se hubiesen realizado mejoras de transformación y, por razones excepcionales de fuerza mayor o impedimento físico u otras análogas, el arrendatario no pudiese atender el cambio de explotación. El legislador ha estimado que hay motivo suficiente para que éste sea un supuesto de excepción a la regla general contenida en el artículo 70 de la L. A. R., según la cual son nulos los subarrendos o cesiones, totales o parciales, de los derechos del arrendatario.

El apartado 3 tiene una extraordinaria importancia y el legislador tenía que haber introducido lo dispuesto en él en el apartado 1 para haber dado más sentido al contenido de este apartado. Según el apartado 3, para poder llevar a cabo mejoras de transformación tienen que concurrir dos circunstancias: que se aumente, al menos y como consecuencia de ellas, en un 50 por 100 el valor agrario de la finca y que se inicien dentro del período contractual o en los primeros doce años de prórrogas.

Respecto al incremento de valor agrario, es una seria restricción a la posibilidad de realizar este tipo de mejoras. El incremento de valor agrario habrá de ser apreciado por el IRYDA, que no concederá la aprobación de las mejoras si no se cumple. Además de este incremento de valor agrario, las mejoras de transformación han de ser llevadas a cabo



dentro de unos periodos determinados de tiempo y, si no es así, no se permitirán por el IRYDA.

El artículo 62 de la L. A. R. dice:

«1. Terminado por cualquier causa el arrendamiento, el arrendatario podrá optar:

- a) Por retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro.
- b) Por exigir al arrendador que, a elección de éste, se le abone, en compensación por las mejoras, bien el mayor valor que, por causa de las mejoras subsiguientes, tenga entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren.

2. Si el arrendatario exige que se le abonen las mejoras, se determinará por acuerdo entre las partes o, en su caso, por resolución judicial la cantidad que deba ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada. Si el arrendador no cumpliera su obligación de abonar las mejoras, el arrendatario podrá reclamar judicialmente el pago o continuar en el arrendamiento con facultad de subarriendo en los supuestos excepcionales previstos en el apartado 2 del artículo 61, mientras no se le liquide la deuda, abonando solamente la renta pactada, con la actualización que corresponda, y aplicará a la compensación de lo que se le adeude la diferencia hasta la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora.»

Este artículo es de aplicación a las mejoras útiles, sociales y de transformación. El derecho que se le concede al arrendatario por el artículo 62 es independiente de la causa que haya motivado la resolución contractual. Pero cabe plantearse el supuesto de que el arrendatario mejore algunas partes de la finca para obtener mayores ingresos y deje deteriorarse otras hasta ocasionar graves daños que den lugar a la resolución contractual basada en el artículo 75, 5. ¿Será de aplicación el artículo 62 o habrá que compensar las mejoras con los daños ocasionados? De acuerdo con el texto del artículo 62, el arrendatario podrá retirar las mejoras cualquiera que haya sido la causa de resolución, pero quizá haya de estarse a la resolución judicial que valore las mejoras y los desperfectos, dándole al problema una solución adecuada. Parece que la L. A. R. es demasiado concluyente al permitir al arrendatario optar por lo que ahora vamos a comentar, sea cual hubiere



sido la causa de resolución contractual. Las opciones que permite al arrendatario el artículo 62, 1, son dos: retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro, y exigir compensación por las mejoras realizadas. La posibilidad de retirar las mejoras será problemática en la mayoría de los casos, porque difícil será que la finca no sufra deterioro al retirarlas. Tradicionalmente al arrendatario se le ha permitido retirar las mejoras de adorno o comodidad⁷⁷; a partir de la L. A. R. de 1980 también las mejoras útiles y de transformación podrán ser retiradas, aunque tal posibilidad, en la mayoría de los casos, será más teórica que real, porque se deteriorará la finca.

Si el arrendatario no quiere retirar las mejoras o no hay posibilidad de retirarlas sin deterioro, podrá exigir al arrendador que le compense por la realización de las mejoras. Este podrá escoger uno de estos dos criterios para calcular la cantidad debida: el mayor valor que tenga la finca, por causa de las mejoras, o el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren. Será difícil calcular el mayor valor de la finca por causa de las mejoras, ya que la inflación será un serio obstáculo para saber si la finca tiene mayor valor por las mejoras o es por la pérdida de valor adquisitivo de la moneda. El criterio del coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren parece más conveniente, porque se tendrá en cuenta el estado actual de las mejoras para así calcular su valor⁷⁸.

⁷⁷ Art. 23, 2, del R. A. R. de 1959: «El arrendatario, salvo acuerdo en contrario, podrá retirar al finalizar el arrendamiento las que él haya costeado, siempre que al hacerlo deje la finca en las mismas condiciones en que estaba antes de realizar la mejora, y tendrá la obligación de retirarlas si así lo solicita el nuevo cultivador de la finca.»

Art. 487 del Código Civil: «El usufructuario (también arrendatario) podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.» En este artículo sí se alude a las mejoras útiles.

Art. 454 del Código Civil: «Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe; pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufre deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de lo gastado.»

⁷⁸ Art. 22, 5, del R. A. R. de 1959: «Si la mejora útil se realiza por iniciativa del arrendatario y a sus expensas, no habrá lugar a aumento ni disminución de la renta estipulada; pero al cesar el arrendatario en el disfrute de la tierra se le indemnizará por el propietario, abonándosele los gastos o desembolsos que hubiera invertido en la realización de la mejora, con la deducción de la merma del valor que



El artículo 62, 2, contiene el procedimiento para que al arrendatario se le abonen las mejoras. Si el arrendatario exige que se le paguen y el arrendador está de acuerdo en la cantidad, la cuestión queda resuelta. Si no existe acuerdo entre las partes, deberá acudir a la Junta Arbitral⁷⁹ para intentar la avenencia. En caso de que no se llegue a un acuerdo, el arrendatario habrá de acudir a los tribunales, los cuales fallarán sobre dos cuestiones: sobre la cantidad que deba ser reembolsada por el arrendador y sobre la renta que correspondería a la finca mejorada. En caso de que el arrendador persista en su actitud de no abonar las mejoras, el arrendatario podrá reclamar que se ejecute la sentencia, o bien, si lo estima conveniente, continuar en el arrendamiento mientras no se le liquide la deuda, abonando solamente la renta pactada, con la actualización que corresponda, y aplicará a la compensación de lo que se le adeude la diferencia hasta la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora. En los supuestos del artículo 61, 2, el arrendatario además de continuar el arrendamiento tiene la facultad de subarrendar si lo estima conveniente.

Se echa en falta en la L. A. R. la existencia de una norma que se refiera a las mejoras llevadas a cabo en fincas sujetas a contratos de arrendamiento, concertadas con anterioridad a la entrada en vigor de la L. A. R. de 1980. De acuerdo con la disposición transitoria primera de la L. A. R. de 1980, quedan sujetos a esta ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de su celebración, con las salvedades que establecen las reglas siguientes. Como quiera que ninguna de estas reglas se refiere a las mejoras, es evidente que en todo lo concerniente a éstas es de aplicación la L. A. R. de 1980. Igual que se dictaron reglas referidas a la

hubiere experimentado la cosa en que consista aquélla por el transcurso del tiempo. Para esta indemnización será requisito indispensable que el carácter de mejora útil, para el mayor valor de la finca o para su mejor explotación, persista al extinguirse el arrendamiento y que se haya además realizado con conocimiento o intervención del propietario para fiscalizar los gastos. La cantidad exigible al propietario al terminar el arrendamiento por las mejoras útiles realizadas por iniciativa y a costa del arrendatario no podrá exceder de la sexta parte de la renta percibida durante toda la duración del arriendo.»

⁷⁹ Art. 121, 2, d), de la L. A. R. de 1980: «Las Juntas Arbitrales, de oficio o a instancia de parte, podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta ley. Este intento de avenencia previo será preceptivo para la incoación de los procedimientos que versen sobre la determinación de la cantidad que el arrendador haya de abonar al arrendatario por las mejoras que éste opte por dejar en la finca de acuerdo con el artículo 62 de la presente ley.»



duración, profesionalidad y acceso a la propiedad, la disposición transitoria primera debería haber regulado el problema del reembolso de las mejoras provenientes de contratos de arrendamiento anteriores a la L. A. R., porque es previsible que los arrendatarios a los que se les resuelva el contrato intenten hacer valer sus derechos sobre las mejoras, lo que obligará a que se les hayan de aplicar unas normas que no estaban vigentes cuando se llevaron a cabo las mejoras.

El artículo 63 dispone que las partes no podrán pactar en el contrato que el arrendador recupere la finca arrendada con sus mejoras sin indemnización ni, en general, modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras, sin perjuicio de lo dispuesto sobre éstas en el artículo 2.º, circunstancia 3.ª, de esta ley. Este precepto viene a reafirmar lo que ya viene establecido por el artículo 9 respecto a la imperatividad de las normas arrendaticias y lo que viene recogido en el artículo 2, 3.ª, respecto a un arrendamiento cuya renta se sustituye por la realización de mejoras⁸⁰. Parece que el legislador ha intentado dejar claro que no se admite pacto sobre los derechos del arrendatario respecto a las mejoras y por eso se produce esta repetición, que debió ser evitada.

El artículo 64 de la L. A. R. tiene el siguiente texto: «El arrendatario tendrá, respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario. Podrá pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos, y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos. Las costas y gastos serán de cuenta del arrendatario».

⁸⁰ Art. 9 de la L. A. R. de 1980: «1. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice.

2. No puede imponerse al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a lo establecido en esta ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por ley no le corresponden.»

Art. 2, 3.ª, de la L. A. R. de 1980: «No perderán su naturaleza los contratos a que se refiere el artículo anterior, aunque concurra alguna de las circunstancias siguientes:

3.ª Consistir el precio en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento o, en todo o en parte, en la mejora o transformación del fundo arrendado.»



Esta garantía a favor del arrendatario no tiene precedentes en la legislación arrendaticia rústica⁸¹. El artículo 1.927, 2.º y 3.º, contiene los privilegios del acreedor refaccionario que tiene el arrendatario rústico. El artículo 59 y siguientes de la Ley Hipotecaria regulan la anotación preventiva de estos créditos⁸². Según el texto del artículo, la anotación preventiva se podrá pedir presentando contrato escrito o en virtud de resolución judicial. Si se pide anotación presentando contrato escrito, parece que éste será el acuerdo de las partes sobre la cantidad que le debe el arrendador al arrendatario por mejoras. Habrán de acudir arrendador y arrendatario al Registro y, si no es así, habrá que estar a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 155, que prevé la legitimación notarial⁸³.

⁸¹ Art. 51, 4, 2.ª, del R. A. R. de 1959: «Los juicios sobre embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamientos, los de intervención de cosechas y los de aseguramiento de bienes agrícolas o pecuarios litigiosos, se sustanciarán por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de las acciones de esta índole.»

⁸² Art. 1.927 del Código Civil: «Los créditos que gozan de preferencia con relación a determinados bienes inmuebles o derechos reales, excluyen a todos los demás por su importe hasta donde alcance el valor del inmueble o derecho real a que la preferencia se refiera.»

Si concurrieren dos o más créditos respecto a determinados inmuebles o derechos reales, se observarán, en cuanto a su respectiva prelación, las reglas siguientes:

2.º Los hipotecarios y refaccionarios, anotados o inscritos que se expresan en el número 3.º del citado artículo 1.923 y los comprendidos en el número 4.º del mismo, gozarán de prelación entre sí por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el Registro de la Propiedad.

3.º Los refaccionarios no anotados ni inscritos en el Registro a que se refiere el número 5.º del artículo 1.923, gozarán de prelación entre sí por el orden inverso de su antigüedad.»

Art. 59 de la Ley Hipotecaria: «El acreedor refaccionario podrá exigir anotación sobre la finca refaccionada por las cantidades que, de una vez o sucesivamente, anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquiera forma legal haya celebrado con el deudor.»

Esta anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.»

⁸³ Art. 155 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria: «Según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, la anotación preventiva a favor de los acreedores refaccionarios podrá solicitarse en virtud de contrato privado que conste por escrito. A este fin deberán concurrir al Registro todos los interesados en la anotación personalmente o por medio de representante especialmente autorizado, asegurándose el Registrador de la personalidad de los comparecientes y de la autenticidad de las firmas puestas al pie del contrato, salvo el caso de que éstas estuvieren legitimadas notarialmente, en que no será necesaria dicha concurrencia.»



También se puede pedir anotación preventiva por resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria⁸⁴. El texto del artículo dice que el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los titulares de derechos reales inscritos, por lo que parece estar pensado para el caso en que propietario y arrendador no sean la misma persona. El artículo termina atribuyendo al arrendatario las costas y gastos que se generen en estos trámites.

El artículo 65 trata de compensar al arrendador de las repercusiones que le ocasione la realización de mejoras por el arrendatario, disponiendo que éste le resarcirá de la elevación de la contribución o cualquier otro gasto o desembolso llevado a cabo, en tanto no quede el gasto compensado con una mayor rentabilidad efectiva en favor del arrendador. La determinación de cuando quede el gasto compensado con una mayor rentabilidad efectiva planteará serias dificultades.

Según el artículo 66, tanto el propietario como el arrendatario pueden participar en las mejoras promovidas o fomentadas por la Administración, aplicándose a las relaciones entre aquéllas lo establecido en los artículos anteriores. Este texto parece estar influido por la legislación italiana⁸⁵, y no se refiere a las inversiones previstas por los artículos 48 y 49 de la L. A. R., parece referirse a que la Administración programe un plan de mejoras útiles y sociales para determinada zona geográfica.

La parte que perciba subvenciones, dice el artículo 67, no podrá incluir las en la cuenta de las mejoras. El único sentido que puede tener este artículo es que la cantidad con que la administración ha subvencionado a arrendador o arrendatario no tiene la consideración de inversión y no puede servir de base para aumentar la renta en el caso

⁸⁴ Art. 61 de la Ley Hipotecaria: «Si la finca que haya de ser objeto de la refacción estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos, no se hará la anotación, sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas a cuyo favor estuvieren constituidas aquéllas sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, o bien en virtud de providencia judicial, dictada en expediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citación de todas las indicadas personas.»

⁸⁵ Vid. art. 10 de la Ley italiana de 11 de febrero de 1971, núm. 11: «L'affittuario può prendere tutte le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, dagli allevamenti di animali e dall'esercizio delle attività connesse di cui all'art. 2135 del Codice Civile, anche in relazione alle direttive di programmazione economica stabilite dalle competenti autorità...»



del arrendador, ni para intentar retirar las mejoras o su abono en el caso del arrendatario.

Dice el artículo 68 que las mejoras útiles o sociales que vengan impuestas se regirán por lo dispuesto en esta ley, salvo lo que establezca la ley que imponga la mejora. Hay que tener en cuenta los artículos 48 y 49 de la L. A. R.; por ser normas generales, son de aplicación a todo tipo de mejoras, salvo que una ley especial dictada con posterioridad diga lo contrario.

D) *Mejoras suntuarias*

La L. A. R. dedica a este tipo de mejoras el artículo 69, que tiene el siguiente texto:

«1. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden, a su costa, realizar sobre la finca las mejoras de mero lujo, adorno o recreo que tengan por conveniente, siempre que no sufran detrimento los intereses de la otra parte.

2. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario podrá llevarse los adornos con que hubiera embellecido la finca, si ésta no sufriera deterioro. El arrendador podrá en todo caso exigirselo.»

Este tipo de mejoras pueden llevarse a cabo por cualquiera de las partes contratantes, siempre que no sufran detrimento los intereses de la otra parte. La parte que las lleve a cabo correrá con los gastos que se ocasionen. Si el que las ha realizado es el arrendatario, podrá retirarlas al finalizar el arriendo, si la finca no sufre deterioro; la ley faculta al arrendador para que pueda exigir al arrendatario que las retire. El texto legal sólo habla de llevarse los adornos, pero parece claro que hay que entender el término en un sentido amplio, referido a todo aquello en que pueda consistir la mejora suntuaria.

VI. CONCLUSIÓN

El legislador ha concedido gran importancia al tema que nos ha ocupado como demuestra la gran cantidad de artículos que ha dedicado a regularlo.

En los artículos de la L. A. R. se observa que la regulación vigente sobre mejoras está muy influida por la L. A. R. de 1935.

Es de destacar la gran cantidad de artículos dedicados a la regulación de las mejoras útiles, sin duda por ser el mayor exponente de



la actividad mejoraticia. Las mejoras sociales son una novedad importante porque no tienen precedente en nuestra legislación.

El interés legal por proteger la actividad del arrendatario queda patente en las facultades que se le conceden en orden a la realización de mejoras. Prueba de ello es la posibilidad que tiene de llevar a cabo reparaciones necesarias, mejoras útiles y sociales y de adorno. La presunción de que las mejoras se han realizado por el arrendatario, salvo prueba en contrario, hay que enmarcarla también en ese intento de protección a la actividad de éste.

El tema del reembolso de los gastos derivados de las mejoras está tratado con minuciosidad, pero parece confuso en algunos aspectos, como la protección al crédito del arrendatario dispuesta por el artículo 64. Respecto a esta cuestión, se echa en falta una disposición transitoria que hubiera dado reglas para solucionar el problema del reembolso a los arrendatarios que hubieran llevado a cabo mejoras con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

En los artículos dedicados a los gastos y mejoras se observa cómo se hace hincapié a la condición empresarial del arrendatario rústico. Prueba de ello es el reconocimiento expreso que de tal cualidad lleva a cabo el artículo 49. La facultad de organizar la explotación en cuanto empresario se reconoce por el artículo 50 de la ley. La iniciativa empresarial se pone de manifiesto en varios artículos, pero con especial énfasis en el artículo 61, que permite al arrendatario realizar mejoras de transformación.

El legislador parece haber pretendido con la presente regulación de las mejoras proporcionar un mecanismo que, a la larga, pueda servir para efectuar reformas en la agricultura, como lo prueba el gran papel que la L. A. R. ha confiado al IRYDA en estas cuestiones.



