

EL REQUISITO DE LA PROFESIONALIDAD EN LOS ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

SUMARIO.—I. *Justificación del tema.*—II. *Antecedentes legislativos.*—III. *La profesionalidad del arrendatario en los derechos italiano y francés.*—IV. *La profesionalidad del arrendatario rústico según la L. A. R. de 1980.*—V. *Personas jurídicas que tienen la consideración de profesionales de la agricultura.*—VI. *Otras restricciones legales a la posibilidad de ser arrendatario rústico.*—VII. *Conclusiones.*

I. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Según el artículo 14, 1, de la vigente L. A. R., sólo pueden ser arrendatarios, y en su caso subarrendatarios de fincas rústicas, los profesionales de la agricultura. El artículo 15-a del mismo texto legal dice que se entiende por profesional de la agricultura la persona natural, en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad, que se dedique o «vaya a dedicarse» de «manera preferente» a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación.

Los antecedentes legislativos de esta norma, el estudio del derecho extranjero en la materia, el alcance y relatividad de esta exigencia como requisito para ser arrendatario y las consecuencias que para el arrendatario se derivan de la profesionalidad en cuanto que empresario agrícola son, entre otras, las cuestiones que pretendemos estudiar en este trabajo.



II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La exposición de motivos del proyecto de ley decía en uno de sus párrafos que no sólo por razones de carácter social, sino tratando al mismo tiempo de conseguir la máxima eficacia en el cultivo, se establece para el arrendatario el requisito de la profesionalidad, exigido ya con rigor en otros países de Europa. Se espera que ello facilite la creación de explotaciones dirigidas por empresarios y el facilitar la instalación en el campo del mayor número de empresarios profesionales y de conseguir la máxima dedicación a la dirección de la explotación. Como se observa, el término profesionalidad está estrechamente relacionado con el de empresario.

Con anterioridad, acaso pudiera inducirse con mucho esfuerzo en la legislación española un cierto atisbo del concepto de la profesionalidad agraria para conferirle una especial protección, aunque no se mencionase expresamente tal término y no estuviese claramente perfilado. En este sentido, la L. A. R. de 23 de julio de 1942 introdujo como una de sus más importantes innovaciones la protección al pequeño cultivador directo y personal¹. El preámbulo de la Ley de 23 de julio de 1942 decía al final que «se otorga especial protección a aquellos arrendatarios para los que la tierra constituye un instrumento de trabajo que absorbe su actividad o la de sus familiares». El artículo 4, 2, de esta ley decía que se entenderá que el cultivo es directo y personal, a los efectos de esta ley, tanto respecto del arrendador como del arrendatario, cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente por éste o aquél o por familiares, en su más amplio sentido, que con él convivan bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo, y sin que en ningún caso el número de obradas de estos asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca. Pero, en realidad, no se creaba una exigencia, sino un presupuesto de aplicabilidad de normas dirigidas a la especial protección del pequeño arrendatario.

Antes de esta ley que trataba de proteger al arrendatario cultivador directo y personal, en la legislación especial arrendaticia se había producido un proteccionismo hacia aquellos propietarios que cultivaran la finca por sí mismos, como se observa en la L. A. R. de 1935, que atribuía al propietario cultivador la facultad de oponerse a la prórroga del

¹ Vid. VILLAR Y ROMERO, J. M.: *Derecho Civil* (1943), 633.



contrato reclamado por el arrendatario, y acaso por primera vez en la L. A. R. de 1940 se aludía, en su artículo 6, a la explotación directa, como aquella en la que el propietario asumía los riesgos totales de la «empresa agrícola», lo que facultaba al arrendador, según el artículo 4, a recuperar la finca².

Se puede decir, a la vista de todas estas leyes, que el sentido proteccionista de nuestra legislación se proyecta hacia el cultivador de la finca, abstracción hecha del título que ampare el goce de la misma; y acentúa esta protección cuando el cultivador no solamente realiza la explotación agrícola o ganadera, corriendo con los riesgos de ganancias y pérdidas que la misma entraña, sino que, de modo personal, realiza todas las tareas convenientes a la explotación³.

La figura del arrendatario directo y personal tiene, según Cossío y Rubio, su origen en el artículo 2.083 del Código Civil italiano de 1942⁴. Si está inspirado en este artículo del Código italiano dedicado a los pequeños empresarios, entre los cuales se incluyen los cultivadores directos de fundo, hay que decir que es en este momento cuando empieza a producirse un trato especial hacia los profesionales de la agricultura que se ha recogido expresamente por la L. A. R. de 1980⁵. Pero mientras en el derecho italiano, según el Código de 1942, es empresario quien ejercita profesionalmente una actividad económica organizada con el fin de la producción o del cambio de bienes o servicios⁶, tal con-

² Art. 6 de la L. A. R. de 1940: «Se entenderá por explotación directa aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar.»

Art. 4 del mismo texto legal: «El arrendador podrá disponer de la finca para llevarla en explotación directa por sí o por su cónyuge, por sus ascendientes, descendientes o hermanos, cuando hayan transcurrido desde la fecha de otorgamiento del contrato, de acuerdo con la regulación legal de los arrendamientos o de la de su adaptación a ésta, ocho años si la finca es de aprovechamiento ganadero y renta igual o superior a cinco mil pesetas.»

³ PÉREZ TEJEDOR, M.-SERRANO MORENO, E.: *Arrendamientos Rústicos* (1951), 135.

⁴ Cossío, A. DE RUBIO, C.: *Tratado de Arrendamientos Urbanos* (1949), 276.

⁵ BALLARÍN, A.: *Formazione, concetto e fini di un diritto agrario dell'impresa*, en *Nuova Rivista di Diritto Commerciale*, 7 (1954), 165.

⁶ Art. 2.082 del Código Civil italiano: «E imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi.»

Art. 2.083 del mismo texto legal: «Sono piccoli imprenditori i coltivatori diretti del fondo, gli artigiani, i piccoli commercianti e coloro che esercitano un'attività professionale organizzata prevalentemente con il lavoro proprio e dei componenti della famiglia.»



cepto no aparece expresado genéricamente en el nuestro como punto de referencia.

El artículo 16 de la L. A. R. de 1980 dice en su párrafo segundo que el cultivador personal será considerado en todo caso profesional de la agricultura. Según el párrafo primero del mismo artículo se considerará cultivador personal a quien lleve la explotación por sí, o con la ayuda de familiares que con él conviven, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación.

Podemos decir que el arrendatario cultivador directo y personal puede servir de antecedente legislativo no claramente expresado del requisito de la profesionalidad para ser arrendatario. Pero antes de entrar en el análisis de lo que significa tal requisito hemos de referirnos a los derechos italiano y francés porque nos van a ayudar a situar el problema.

III. LA PROFESIONALIDAD DEL ARRENDATARIO EN LOS DERECHOS ITALIANO Y FRANCÉS

El arrendamiento de fundo rústico es en derecho italiano el más importante de los contratos de arrendamiento de bienes productivos⁷. El arrendatario debe desarrollar su gestión en conformidad con el destino económico del fundo y el interés de la producción. En cuanto que titular de una actividad económica organizada dirigida a la producción, el arrendatario es empresario⁸. Pero no toda actividad económica se puede calificar de empresa, sino que es necesario que tal actividad cumpla determinadas condiciones:

a) Profesionalidad. Este término significa continuidad y habitualidad; desarrollo de una actividad de forma estable sin que sea necesario que la actividad sea continua ni con carácter de exclusividad, siendo necesario también a la profesionalidad el que se satisfagan necesidades de otros⁹. El legislador de la L. A. R. parece haber recogido alguna de estas ideas como posteriormente veremos.

b) Actividad económica organizada. La necesidad de que la actividad económica a desarrollar sea organizada por el empresario hace que no sean empresarios, aunque ejerciten una actividad económica,

⁷ CARRARA, G.: *I contratti agrari* (1952), 161.

⁸ GRAZIANI, A.: *Manuale di Diritto Commerciale* (1945), 15.

⁹ CASANOVA, M.: *Impresa e Azienda, Trattato di Diritto Civile Italiano* di Filippo Vassalli, 10, 1 (1974), 18.



los profesionales liberales que desarrollan una actividad esencialmente personal y no organizada ¹⁰.

La actividad económica organizada implica para el empresario dos consecuencias fundamentales: la iniciativa y el riesgo. La iniciativa supone dirigir la actividad y determinar la organización de la empresa. El riesgo supone la asunción del resultado favorable o desfavorable inherente a la actividad ejercitada ¹¹.

c) La actividad económica organizada tiene que estar dirigida a la producción o al cambio de bienes o servicios. Para cumplir este requisito no hace falta que la producción esté dirigida al mercado en general, ya que puede venderse a un sujeto determinado que puede ser un exclusivista o bien a un mercado predeterminado como una cooperativa de consumo ¹².

Así pues, según el Código Civil italiano, el arrendatario es un empresario agrícola por cuanto que de forma habitual y continua (profesional) lleva a cabo una actividad económica organizada dirigida a la producción y al cambio de bienes. La profesionalidad está, pues, estrechamente unida al concepto de empresario, ya que para alcanzar esta cualidad hay que tener en cuenta aquel requisito. En derecho italiano la cualidad empresarial del arrendatario ha sido recalcada aún más por Ley de 11 de febrero de 1971, que regula los arrendamientos rústicos. El artículo 10 de esta Ley amplía las iniciativas que en cuanto a la organización y gestión del fundo recogía el Código de 1942 y en este sentido dice que el arrendatario puede tomar todas las iniciativas de organización y de gestión exigidas por el racional cultivo del fundo; también puede participar en organismos asociativos para el cultivo, transformación y mejora de terrenos, etc. ¹³.

En Francia, a partir de la primera guerra mundial, empieza a dictarse una legislación especial sobre arrendamientos rústicos. El la-

¹⁰ CASANOVA, M., s. v.: «Impresa (In Generale)», en *Novissimo Digesto Italiano*, 8 (1962), 353.

¹¹ FERRI, G.: *Manuale di Diritto Commerciale* (1966), 28.

¹² ASCARELLI, T.: *Lezioni di Diritto Commerciale* (1954), 96.

¹³ Art. 10 della legge 11 Febbraio 1971, n. 11: «L'affittuario può prendere tutte le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, dagli allevamenti di animali o dall'esercizio delle attività connesse di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche in relazione alle direttive di programmazione economica stabilite dalle competenti autorità. L'affittuario può altresì partecipare ad organismi associativi sia per la conduzione, la coltivazione, la trasformazione e il miglioramento dei terreni che per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli...»



mado estatuto del arrendamiento rústico («statut du fermage»), actualmente vigente, tiene su base en la Ley de 13 de abril de 1946 y en la ordenanza de 17 de octubre de 1945 y está incluido en el Título I del Libro VI del Código Rural, que comprende de los artículos 790 a 870 y que se refiere también a la aparcería ¹⁴.

Mazeaud destaca cuatro caracteres generales en el Estatuto del arrendamiento y de la aparcería:

1. Normas de aplicación general.
2. Imperatividad.
3. Protección a la explotación agrícola.
4. Organización rural con base corporativa ¹⁵.

En lo que nos concierne, es la protección a la explotación agrícola la característica que más tiene que ver con la profesionalidad como requisito del arrendatario rústico. Para hacernos una idea de lo que significa la protección a la explotación agrícola hay que decir con Irti que en el estatuto se prima la actividad ejercitada por el arrendatario con el riesgo que ello comporta frente al papel del propietario-rentista ¹⁶. En el Código Rural francés lo esencial en cuanto a arrendamiento es la ruptura con el predominio de la propiedad de la tierra, que es reemplazada por la propiedad de la explotación. Se ha producido un cambio sustancial respecto al Código Civil francés —dice Savatier—, ya que en éste la propiedad de los bienes estaba concebida y reglamentada al servicio de la libertad y seguridad del propietario. Hoy la propiedad de los bienes, sigue diciendo, hay que verla como un medio de producción cuya utilización por el propietario no impide que deba ser conducido hacia la satisfacción de necesidades del cuerpo social. El centro del derecho de bienes deja de encontrarse en este o aquel bien individual, y especialmente en la propiedad de la tierra, para trasladarse hacia un bien nuevo que es la unidad económica de producción. Esa unidad económica es la explotación agrícola y es por ello que, cuando el titular de la explotación es arrendatario o aparcerero, la ley le dispensa un trato especial que se concreta en las facultades que tiene ¹⁷. Así el

¹⁴ Vid. VOIRIN, P.: *Le Code Rural Français de 1955*, en *Rivista di Diritto Agrario* (1956), 129 s.

¹⁵ MAZEAUD, H.: *Leçons de Droit Civil*, 3 (1960), 1029.

¹⁶ IRTI, N.: *Dal diritto civile al diritto agrario (Momenti di storia giuridica francese)* (1962), 94 s.

¹⁷ SAVATIER, R.: *L'évolution des structures du droit agricole français*, en *Atti del primo convegno internazionale di diritto agrario* (1954), 512 s.



arrendatario tiene una libertad de iniciativa que no tenía antes de la reforma. En este sentido, la antigua legislación obligaba al arrendatario a respetar los precedentes del cultivo y ello motivaba el que no pudiera variar el destino que el arrendador había dado a las tierras. Con la nueva legislación, el arrendatario puede transformar sus cultivos tanto como sea necesario para la productividad, aunque conservando en buen estado el bien arrendado¹⁸. Puede hacer todas las modificaciones susceptibles de mejorar el cultivo, aunque no puede desmontar un bosque, arrancar viñas, hacer un estanque, sin permiso del arrendatario¹⁹. En derecho francés es el arrendatario quien dirige la explotación, aunque hay que decir que no hay una regulación sistemática de las facultades del arrendatario y es la jurisprudencia la que lleva a cabo un esfuerzo para anular en lo posible las cláusulas restrictivas de los poderes del arrendatario insertas en los contratos de arrendamiento y que atentan contra los principios generales que recoge el Código Rural²⁰.

El arrendatario tiene un derecho de renovación del contrato de arrendamiento, pero para beneficiarse de este derecho tiene que cultivar directa y personalmente el fundo arrendado, no limitándose a la dirección y vigilancia de la explotación, sino que debe también ocuparse de los trabajos de una manera efectiva y permanente según las circunstancias de la región y, en función de la importancia de la explotación, debe poseer los animales necesarios o bien los medios para adquirirlos. No se exige una dedicación exclusiva a estas labores, aunque sí se exige habitar en el lugar en que se encuentra la finca arrendada²¹.

El arrendatario tiene un derecho de adquisición preferente que le permite imponerse como adquirente a título oneroso sobre cualquiera otro, pero para ejecutar tal derecho debe de haber ejercido durante cinco años la profesión agrícola, debe explotar el fundo que pretende adquirir y no debe ser propietario de parcelas agrícolas que representen una superficie total superior a un máximo determinado por el prefecto.

¹⁸ SAVATIER, R.: *Le statut juridique et administratif de l'entreprise agricole dans les aspects sociaux de la vie rurale*, en *Travaux du quatrième Colloque des Facultés de Droit* (1958), 48.

¹⁹ Vid. arts. 835, 836 y 850 del Código Rural francés.

²⁰ Vid. VOIRIN, P.: *La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie*, en *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 29 (1930), 295. Ya en 1930 Voirin se lamentaba de que en Francia no hubiera un texto legal, como la ley belga de 1929, que concedía al arrendatario libertad de cultivos. Esta situación persiste en el Código Rural vigente.

²¹ POIREL, R.: *Baux Ruraux* (1971), 142.



Observamos que en derecho francés la profesionalidad del arrendatario repercute en que pueda tener iniciativas empresariales, en que tenga derecho de renovación del contrato y en que pueda adquirir con preferencia a otros en caso de transmisión a título oneroso.

IV. LA PROFESIONALIDAD DEL ARRENDATARIO RÚSTICO SEGÚN LA L. A. R. DE 1980

Ya dijimos que, según el artículo 14, 1, de la L. A. R. de 1980, sólo pueden ser arrendatarios, y en su caso subarrendatarios de fincas rústicas, los profesionales de la agricultura. El artículo 15 dice que se entiende por profesional de la agricultura la persona natural, en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación. Anteriormente decíamos que la Exposición de Motivos del proyecto de ley justificaba esta innovación legal, porque así se iba a conseguir una mayor eficacia en el cultivo, pero ha llegado el momento de preguntarse qué alcance y significado tiene verdaderamente esta medida.

La dicción del artículo 14 plantea un interrogante que consiste en saber qué sucede cuando se concierta un arrendamiento con un arrendatario (o subarrendatario) que no es o no llega a ser profesional de la agricultura. ¿Estaremos ante un contrato de arrendamiento rústico incluido en la L. A. R? Parece que, a pesar de la exigencia profesional al arrendatario, ello no impide que, cuando el arrendatario no sea o no vaya a ser profesional, el contrato concertado se incluya entre los regulados por la L. A. R. Induce a esta conclusión el hecho de que la ley no incluya ningún artículo declarando nulos estos contratos. Además el artículo 17 de la ley dice que en los contratos celebrados con quienes no sean profesionales de la agricultura, o aun siéndolo superen los límites que resulten de la aplicación del artículo siguiente, si el arrendador, previo requerimiento del IRYDA, no hiciese uso en el plazo de treinta días del derecho que le otorga el artículo 76, dicho organismo tendrá la facultad de arrendar la finca, abonando como renta la usual en la comarca. En tales casos, y salvo lo dispuesto en el apartado c) del artículo 15 de esta ley, las fincas serán subarrendadas a personas de las comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 15 y, preferentemente, a los titulares de explotaciones colindantes que no alcancen los límites mínimos de viabilidad. Es decir, en caso de que el IRYDA no requiera al propietario y que a éste le interese seguir el arrendamiento con un arrendatario no profesional de la agricultura, no hay ningún obstáculo para que el contrato siga vigente.



Además de estos argumentos encontrados en la misma L. A. R., si observamos las discusiones parlamentarias sacamos idéntica conclusión. Una enmienda parlamentaria trataba de sustituir el texto del artículo 14, 1, por el siguiente: «Sólo alcanzará la protección de esta ley a los arrendatarios y subarrendatarios que sean profesionales de la agricultura». Según la ponencia, «la aceptación de esta enmienda sería introducir una nueva excepción a la aplicación de esta ley especial, a saber: los arrendamientos rústicos contratados con quienes no fuesen profesionales de la agricultura, que quedarían automáticamente excluidos de la aplicación de la nueva ley»²². Como se observa, es claro que quedan incluidos en el marco legal los contratos en los que se ceda una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal a cambio de precio o renta y ya sea el arrendatario profesional o no de la agricultura.

Cabe preguntarse qué ventajas reporta el que el arrendatario sea profesional de la agricultura, o, dicho con otras palabras, qué desventajas conlleva el no serlo. El ya mencionado artículo 17 trata de disuadir al arrendador de que no arriende a quien no sea profesional de la agricultura y para ello permite la intervención del IRYDA, que no es obligatoria, y que en caso de que intervenga debe requerir al arrendador para que resuelva el contrato por perder el arrendatario la condición de profesional de la agricultura, como dice el artículo 76 de la L. A. R. Sólo en el caso de que no resuelva el arrendador el contrato podrá el IRYDA arrendar la finca. Este mecanismo presenta diversos inconvenientes. Uno de ellos es que el arrendador podrá contratar con un arrendatario que no sea profesional de la agricultura y si el IRYDA lo requiere puede resolver el contrato sin más. Si el IRYDA no lo requiere, como creo que sucederá en la mayoría de los casos, ya que a este organismo le será imposible controlar la profesionalidad del arrendatario por ser un criterio amplio fácilmente burlable, podrá el arrendador concertar un arrendamiento con un arrendatario que no va a ser profesional y si posteriormente deja de interesarle seguir con el contrato con alegar que por «interés social», al haber perdido el arrendatario su condición de profesional, resolverá el contrato sin dificultad alguna. El que causa la situación al buscar un arrendatario no profesional se aprovecha luego de ella para dar por resuelto el contrato, salvo que el arrendatario, posteriormente a la celebración del contrato, haya

²² Informe de la Ponencia relativo al Proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos, *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, Serie A: Proyecto de Ley de noviembre de 1978, núm. 28, 1.



decidido dedicarse de manera preferente a la actividad agraria y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, con lo cual no podrá el arrendador resolver el contrato por esta causa.

El permitir que un arrendatario sea privado de la finca arrendada por no dedicarse de manera preferente a actividades agrarias y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación puede adolecer de inconstitucionalidad porque los artículos 35 y 38 de la Constitución reconocen el derecho al trabajo, a la libre elección de profesión y la libertad de empresa²³. Aquel que se vea privado de una finca arrendada por la falta del requisito de la profesionalidad puede plantearse por qué no se exige dedicarse de manera preferente a la actividad mercantil a quien arrienda un negocio de estas características. Como hemos dicho, la constitucionalidad del artículo 76 parece dudosa.

Respecto a la persona natural que hay que considerar profesional de la agricultura, aunque el artículo 15, párrafo a), habla de actividades de carácter agrario, es evidente que teniendo en cuenta el artículo 1 de la L. A. R. también será profesional de la agricultura el que se dedique de manera preferente, efectiva y directa de una explotación ganadera o forestal que se lleve a cabo en una o varias fincas arrendadas.

Respecto al criterio de cultivo directo y efectivo parece más correcto que el de cultivo directo y personal, y así se ha ido acogiendo por el derecho extranjero y ahora por el español²⁴. El artículo 16, 2, dice que «el cultivador personal será considerado en todo caso como profesional de la agricultura a los efectos de esta ley». Estos son unos profesionales de la agricultura que no están incluidos en el artículo 15 de la L. A. R. En cuanto a las características del cultivador personal, según el artículo 16, 1, hay que considerar como tal a quien lleve la explotación por sí, o con la ayuda de familiares que con él conviven, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agraria. No se perderá la condición de cul-

²³ Art. 35 de la Constitución española de 1978: «1. Todos los españoles tienen el deber de trabajar y el derecho al trabajo, a la libre elección de profesión u oficio, a la promoción a través del trabajo y a una remuneración suficiente para satisfacer sus necesidades y las de su familia, sin que en ningún caso pueda hacerse discriminación por razón de sexo.»

Art. 28 del mismo texto legal: «Se reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado. Los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación.»

²⁴ POIREL, R.: *loc. cit.* supra núm. 21.



tivador personal, aunque se utilicen uno o dos asalariados, en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal. En la legislación anterior, a este tipo de cultivo se le llamaba directo y personal, habiendo desaparecido este último término por ser reiterativo. El artículo 16, 1, ha omitido la expresión «familiares en su más amplio sentido» que recogía el artículo 83, 3, del R. A. R. derogado, con lo cual parece que el legislador se inclina por un vínculo de parentesco por mínimo que sea.

A la vista de lo que el legislador considera cultivo personal, cabe plantearse qué diferencia existe entre este tipo de cultivo y el cultivo directo y efectivo. Parece que la diferencia hay que encontrarla en la realización del trabajo físico de llevar una explotación agrícola, ganadera o forestal. Mientras que el cultivador personal realiza este trabajo por sí mismo o con la ayuda de familiares que con él conviven y sin la utilización de asalariados más que por exigencias estacionales del cultivo; el cultivador directo y efectivo es aquel que dirige la explotación por sí mismo y que asume los riesgos de tal actividad económica, pudiendo contratar asalariados cuando lo estime conveniente para el buen funcionamiento de las tareas agrícolas²⁵. Este cultivador directo y efectivo tiene además que dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario, aunque la ley no proporciona criterio alguno que permita determinar el grado de preferencia, con lo cual este requisito no tiene hasta el momento trascendencia práctica.

Hay que resaltar que la distinción entre cultivo personal y cultivo directo y efectivo no tiene efectos prácticos, porque la L. A. R. no da un trato preferente al cultivador personal como sucedía en el R. A. R., en el que el cultivo directo y personal junto a una limitada renta servían para calificar como protegidos estos arrendamientos. Así pues, se ha mantenido lo del cultivo personal (quitándole el término directo) como algo heredado de la legislación anterior, pero que, salvo en el supuesto de adquisición forzosa de la finca por el arrendatario de acuerdo con el artículo 99, 1, de la L. A. R., apenas tiene trascendencia para éste²⁶. Quizá se hubiera debido de dotar de especial protección

²⁵ El cultivo directo y efectivo de la actual legislación se corresponde con el concepto explotación directa que contenía el art. 11, 5, del R. A. R. de 1959, según el cual se entenderá por explotación directa aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar.

²⁶ Art. 99, 1: «En los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el



a este tipo de cultivadores o bien haberlos considerado como cultivadores directos y efectivos como el resto de los arrendatarios que son profesionales de la agricultura.

V. PERSONAS JURÍDICAS QUE TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE PROFESIONALES DE LA AGRICULTURA

El artículo 15 de la L. A. R. considera también profesionales de la agricultura, a efectos de dicha ley:

b) Las Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación u otras formas de asociación de agricultores, las Organizaciones profesionales de Agricultores, las Cámaras Agrarias y los Sindicatos Agrarios, en la forma que se determine reglamentariamente.

c) El Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) u organismos similares de las Comunidades Autónomas, con la finalidad de subarrendar a los profesionales de la agricultura contemplados en los dos apartados anteriores. Sólo excepcionalmente podrá el IRYDA retener fincas como arrendatario.

d) Las Entidades Públicas, Sociedades Estatales u Organismos autónomos que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas.

e) Las sociedades en las que las participaciones o acciones de sus socios sean nominativas y tengan por exclusivo objeto, conforme a sus estatutos, la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. Cualquier variación del objeto o ampliación de las actividades sociales fuera de los supuestos previstos en el párrafo anterior privará a la Sociedad de su condición de profesional de la agricultura.

El legislador, después de haberse referido al empresario como persona física, lleva a cabo una enumeración larguísima de una serie de personas jurídicas que tienen la consideración de profesionales de la agricultura. Creo que el método empleado para posibilitar el que estas personas jurídicas arrienden, que es el de considerarlas profesionales de la agricultura, es sorprendente, porque hubiese sido más sencillo decir que todas estas personas jurídicas pueden arrendar sin tener que reunir el requisito de la profesionalidad.

Parece un poco extraño considerar profesionales de la agricultura

arrendatario, éste tendrá derecho a adquirir la propiedad de la misma cuando concurren las circunstancias determinadas en los apartados siguientes.»



a una sociedad estatal o al IRYDA, porque así el requisito de la profesionalidad en cuanto que dedicación a la explotación por una o varias personas parece no tener sentido.

De la enumeración llevada a cabo por el artículo 15 tiene sentido el que se considere profesional de la agricultura a las Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación u otras formas de asociación de agricultores y las Organizaciones profesionales de agricultores. Todo este tipo de entidades, en cuanto que cumplen el objetivo de unir a los agricultores, es lógico que se les considere profesionales de la agricultura para beneficiarlos en lo poco que la L. A. R. mejora a los profesionales agrícolas.

Respecto de las Cámaras Agrarias, Sindicatos Agrarios, IRYDA, Entidades Públicas, Sociedades Estatales u Organismos autónomos, no tiene sentido el considerarlos profesionales de la agricultura. Si se les quería permitir el arrendar fincas rústicas y beneficiarse del requisito de la profesionalidad, se podría haber dicho que todas estas entidades, debido a su carácter público y por ser instrumentos estatales creados para la correcta ordenación del sector agrario, están sustraídas del requisito de la profesionalidad, pudiendo intervenir como arrendatarios en aquellos supuestos fijados legalmente.

Respecto a la Iglesia Católica, que ha sido omitida en esta relación, hay que recordar que el R. A. R. de 1959 la incluía en su artículo 15, que la consideraba como una entidad de derecho público²⁷. La omisión hay que entenderla porque tras la entrada en vigor de la Constitución la Iglesia Católica ha perdido todo carácter estatal²⁸. Hay que plantearse si la Iglesia va a poder ser arrendatario de fincas rústicas (es evidente que puede ser arrendadora de acuerdo con el artículo 12, 1, de la L. A. R., que dice que para dar fincas de arrendamientos sujetos a esta ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas), bien directamente o bien a través de cualquier de sus instituciones. En mi opinión, aunque no está incluida entre las personas jurídicas que tienen

²⁷ El art. 15, 1, del R. A. R. de 1959 decía: «El Estado, la Provincia, el Municipio y cualquier entidad de carácter público u oficial tendrán como arrendadores, como dueños o como arrendatarios, todos los derechos y obligaciones que establece el presente texto legal, con excepción de la prórroga obligatoria establecida en el artículo 10 para el arrendador, que no afectará a dichas entidades. La Iglesia Católica se considerará como una de éstas a los efectos del presente artículo.»

²⁸ Art. 16, 3, de la Constitución española de 1978: «Ninguna confesión tendrá carácter estatal. Los poderes públicos tendrán en cuenta las creencias religiosas de la sociedad española y mantendrán las consiguientes relaciones de cooperación con la Iglesia Católica y las demás confesiones.»



la consideración de profesionales de la agricultura, puede ser arrendataria, aunque podrá sucederle lo que ya hemos dicho acerca del arrendatario persona física que no es profesional, es decir, que si encuentra quien le quiera arrendar una finca podrá convertirse en arrendatario con el riesgo de intervención del IRYDA, que requerirá al arrendador para que termine el arriendo y si no lo hace podrá este organismo público tomar la finca en arriendo y subarrendarla, o excepcionalmente seguir como arrendatario. Gil-Robles piensa de distinta forma y cree que la Iglesia Católica no podrá en adelante tomar fincas en arrendamiento directamente ni a través de órdenes religiosas, cofradías, etc., pero visto que la propia L. A. R. no declara nulos los contratos celebrados con quienes no son profesionales de la agricultura, sino que como acabamos de decir lo único que dispone es la intervención del IRYDA con arreglo al artículo 17, nada impide considerar que la Iglesia Católica puede ser arrendataria de fincas rústicas²⁹. No reproducimos aquí los argumentos sobre la posible inconstitucionalidad que implicaría tal prohibición y que ya dimos para el empresario individual.

Respecto a las Sociedades, el apartado e) del artículo 15 exige que, para que tengan la consideración de profesional de la agricultura, es necesario que las participaciones o acciones de sus socios sean nominativas y tengan, por exclusivo objeto, conforme a sus estatutos, la explotación agrícola, ganadera, o forestal, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

No encuentro justificación al texto legal porque ambos requisitos son fácilmente vulnerables. Respecto al requisito de que las participaciones o acciones sean nominativas, pueden ser suscritas por cualquier persona que actúe en beneficio de otro que no pueda figurar. Respecto a que tengan por exclusivo objeto, conforme a los estatutos, la actividad agraria entendida en sentido amplio, también puede ser fácilmente vulnerado en su espíritu, ya que una sociedad de cualquier tipo puede crear una sociedad filial con objeto social agrario para poder arrendar una finca.

Por esta vía también podrá tener la consideración de profesional de la agricultura aquel que pensando en arrendar una finca constituya una sociedad anónima o una sociedad limitada para la actividad agraria con componentes de su familia o amigos, y ello le permitirá burlar la

²⁹ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, J. M.: *Comentarios Prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos* (1981), 74.



exigencia de dedicarse de manera preferente a la agricultura y de dirigir efectiva y directamente la explotación.

Como se observa, son tantas las formas de burlar el espíritu de la ley que quizá hubiese sido mejor omitir el texto y sencillamente permitir que las sociedades pudieran ser arrendatarias sin más, como ya se había reconocido estando vigente la legislación anterior³⁰.

El texto del párrafo que estamos comentando plantea también el problema de si pueden ser arrendatarios sociedades anónimas o limitadas con título al portador. Al igual que dijimos con las personas físicas y con la Iglesia Católica, si la sociedad no cumple los requisitos del artículo 15, párrafo e), no serán profesionales de la agricultura, pero podrán ser arrendatarios aunque con la posibilidad de la intervención del IRYDA prevista en el artículo 17 de la L. A. R.

VI. OTRAS RESTRICCIONES LEGALES A LA POSIBILIDAD DE SER ARRENDATARIO RÚSTICO

El larguísimo artículo 18 dice lo siguiente:

«Uno. No podrán ser arrendatarios de fincas rústicas las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria o varias cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los Organos competentes de las Comunidades Autónomas o por el Ministerio de Agricultura, sin que puedan exceder en total de quinientas hectáreas de secano o cincuenta de regadío.

Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo el límite máximo será de mil hectáreas.

Si las fincas arrendadas incluyen superficies incultas, calificadas catastralmente como eriales, matorrales y monte bajo, dichas superficies no se computarán a los efectos establecidos en este artículo.

Dos. Respecto del IRYDA y demás entidades públicas, Sociedades estatales y Organismos autónomos, a que se refieren los apartados c) y d) del artículo quince, no existirá limitación de superficie.

Tres. En cuanto a las entidades comprendidas en el apartado b) del artículo quince, el límite se determinará reglamentariamente en función de las características de aquéllas.

Cuatro. Los requisitos de superficie y demás características a que

³⁰ Vid. sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1946 en *Repertorio de Jurisprudencia*, 13 (1946), 309 s.



se refiere el apartado 1 de este artículo serán igualmente aplicables a las Sociedades mencionadas en el apartado e) del artículo quince. A tal efecto, se considerará que cada socio es arrendatario del número de hectáreas que resulte de aplicar a la superficie total arrendada por la Sociedad el porcentaje de participación de aquél en el capital social.

Cinco. Si las sociedades no redujeren o anularen la participación del socio en la medida que exceda de los límites señalados en el apartado anterior a los arrendamientos concertados por las mismas, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo diecisiete.

Seis. En el caso de fincas mixtas, para la determinación del límite máximo total se computará cada hectárea de regadío por diez de secano y cada dos hectáreas de terreno forestal o ganadero por una de secano.

Siete. Podrá, no obstante, por una misma persona, tomarse en arrendamiento, previa autorización del IRYDA, una finca cuya superficie sea superior a los límites que resulten del desarrollo normativo de los apartados uno y tres de este artículo, siempre que constituya una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rentabilidad.

Ocho. Cuando se trate de fincas cuyo destino sea forestal y los arrendatarios industrialicen la totalidad de los productos forestales obtenidos en ellas, no regirán los límites de superficie establecidos en este artículo, pero corresponderá al Ministerio de Agricultura o a los Organos competentes de las Comunidades Autónomas señalar la superficie máxima que se puede tomar en arrendamiento de acuerdo con las características de la Empresa y podrá limitar las especies, métodos de plantación y tratamiento selvícola que pretendan utilizarse, cuando puedan alterar el equilibrio ecológico de la zona.

Esta facultad la ejercerán el Ministerio de Agricultura o los Organos competentes de las Comunidades Autónomas por primera vez en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta ley.»

Este artículo fue de difícil gestación. El párrafo primero sufrió varias impugnaciones³¹. La justificación de las limitaciones de superficie

³¹ GIL-ROBLES y GIL-DELGADO, J. M.: *loc. cit.* supra núm. 29, 81. Gil-Robles resume las razones de las impugnaciones:

«1. Si la limitación de dimensiones empresariales resulta siempre arbitraria, lo es aún más en este caso, por referirse al título jurídico del arrendamiento y al sector agrario, y por no determinarse las dimensiones y características, que se remiten al Ministerio de Agricultura.

2. Ningún sentido tiene que el límite de acumulación de tierras en una sola mano

hay que buscarla en la Exposición de Motivos del proyecto de L. A. R., que decía: «Se señala, también por primera vez, un límite a la acumulación de tierras en una sola mano, prohibiéndose el arrendamiento a quienes dispongan ya de superficie más que suficiente, con lo que se pretende evitar la concentración de tierras en explotaciones de dimensiones excesivas, a fin de facilitar la instalación en el campo del mayor número de empresarios profesionales y de conseguir la máxima dedicación a la dirección de la explotación».

Según el texto del artículo la limitación de extensión se refiere a explotaciones agrarias de las que se puede ser propietario o bien arrendatario. Es decir, que si un propietario tiene una explotación agraria que cumple el límite de las hectáreas permitidas, ya no podrá arrendar hectárea alguna. Si por el contrario siendo arrendatario llega a los límites establecidos, en caso de que comprara nuevas hectáreas tendría que dejar el arriendo de las tierras que excedieran al tope dispuesto.

A mi modo de ver, esta disposición no va a tener virtualidad práctica, porque va a ser difícil controlar las tierras arrendadas, y si se llegase a ese control siempre se podría vulnerar la legalidad a través de terceras personas, porque, a pesar de la prohibición legal, también habría muchas dificultades a la hora del control.

se persiga en función de unas magnitudes abstractas, cuyo fundamento no se determina.

3. No se comprende cuál sea la suficiencia que pretende el proyecto, ni la medida o regla que éste fija como modelo.

4. Según la exposición de motivos, el proyecto persigue la movilización de la tierra, el aumento de la productividad del sector agrario, el más eficaz aprovechamiento de los recursos, la máxima eficacia en el cultivo, la planificación adecuada de la explotación, la estabilidad del agricultor, el desarrollo de su capacidad productiva y la inversión de capitales en mejoras de la tierra; no se comprende que se fijen límites dimensionales máximos al desarrollo de explotaciones que llenen esos fines, que se frene la expansión normal de explotaciones racionales y que se reste flexibilidad al crecimiento de empresas rentables cuando ésta puede ser la mejor garantía de productividad y eficacia.

5. Al prohibirse el arrendamiento se obligará al agricultor que busca la racional expansión de su empresa a invertir en adquisición de propiedades los capitales que pudiera destinar a mejora de tierras arrendadas.

6. Supone una discriminación contraria al principio que inspira el artículo 14 de la Constitución, y repercute en los derechos del propietario, limitados o reducidos sin indemnización de tipo alguno, en contra del artículo 33 de aquélla.

7. Supone un freno a la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado (art. 38 de la Constitución), discriminatorio para el sector primario, el más necesitado de empresas capaces de fomentar la productividad y el empleo, eliminando a los empresarios más competentes y estancando la economía agraria.»



Respecto a las personas jurídicas, se dictan tres tipos de control:

A) Para las entidades públicas recogidas en el apartado c) y d) del artículo 15 no hay limitación de superficie.

B) Para las Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación y demás personas jurídicas recogidas en el apartado b) del artículo 15 habrá de determinarse reglamentariamente en función de sus características.

C) Si hay limitación de superficie para las Sociedades Anónimas o Limitadas a las que se refiere el artículo, el apartado e) del artículo 15. Cada socio se considera arrendatario del número de hectáreas proporcional a su participación en el capital social.

Las reglas contenidas en los apartados 5 a 8, inclusive, van a plantear bastantes dificultades de aplicación. Digamos, a modo de ejemplo, que, según la regla número 5, si un socio tuviera más del límite permitido individualmente después de hacer el reparto proporcional del que acabamos de hablar, habría que reducir o anular la participación del socio y si no se actúa así puede intervenir el IRYDA y arrendar la finca en los términos previstos en el artículo 17. Todo este sistema es bastante problemático.

El artículo 19 de la L. A. R. dicta dos reglas sobre el tema objeto de nuestro estudio:

«1. En el caso de que, durante el arrendamiento, el arrendatario dejare de ser profesional de la agricultura, o arrendare explotaciones que rebasen los límites a que se refiere el artículo anterior, se aplicará lo dispuesto en el artículo 17.

2. Los contratos a que se refiere el apartado anterior quedarán convalidados si, antes de que el arrendador o, en su defecto, el IRYDA ejercite su derecho, recupera el arrendatario la condición de profesional de la agricultura o se resolvieran o extinguieran otros arrendamientos, de modo que las tierras que pueda explotar el arrendatario queden reducidas a los límites permitidos.»

VII. CONCLUSIONES

El requisito de la profesionalidad para ser arrendatario adolece de vaguedad y de falta de tecnicismo jurídico. El legislador parece haber pretendido primar a aquellas personas que se dedican realmente a las actividades agrarias. Sin embargo, el requisito de la profesionalidad en lo que se refiere al arrendatario persona natural está muy poco perfi-



lado y presenta muchísimos inconvenientes. No se ha concretado legalmente el alcance de la expresión «dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario». No están claras las ventajas y desventajas que para el arrendatario entraña el ser profesional de la agricultura, porque un contrato suscrito con un arrendatario no profesional también está regulado por la L. A. R. El mecanismo para exigir la profesionalidad del arrendatario a través de la intervención del IRYDA tiene enormes dificultades prácticas.

En lo que se refiere a las personas jurídicas, el requisito de la profesionalidad tiene aún menos alcance que respecto a las personas físicas, porque, prácticamente, se consideran profesionales a todo tipo de entidades, y a las que no, les es bastante fácil burlar la ley.

Para concluir diremos que la profesionalidad poco o nada viene a cambiar en la regulación de los arrendamientos rústicos y el legislador podía haberse ahorrado el incluirla en la Ley. Hubiese sido más práctico proteger en mayor medida al cultivador personal tratando de potenciar la explotación familiar y eludir la profesionalidad o, al menos, plantearla de modo que tuviera alcance práctico.



