

**GASTOS Y MEJORAS COMO DETERMINANTES DE LA POSICIÓN
JURÍDICA DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO EN LA LEY
DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS**

por

ROSANA PÉREZ GURREA

Licenciada en Derecho

I. INTRODUCCIÓN

Ya desde el Derecho romanista, el arrendamiento rústico procede tanto en su esencia como en su regulación de la *locatio conductio* romana y en concreto del contrato de colonato que constituye su variedad rústica. Sin embargo, como señala DE LOS MOZOS (1): «a lo largo del derecho intermedio viene directamente influido, en su pureza técnico-jurídica, como relación jurídica obligatoria, no sólo por el precario postclásico, sino también por otras formas de uso y disfrute de la tierra, procedentes de la tradición vulgar y del confusionismo feudal que le atribuyen rasgos diferentes».

La regulación que hace el Código Civil de esta materia, así como su insuficiencia para resolver los problemas planteados en la práctica, dieron lugar a la aparición de una legislación especial en la materia. Se inicia así una legislación intervencionista que culminaría con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, según la cual, el propietario tenía libertad para arrendar o no, pero si lo hacía, el contrato se regía por normas imperativas, idea reiteradamente declarada por la jurisprudencia en sentencias de 29 de octubre de 1945 y de 5 de abril de 1949, entre otras. Esta concepción social e institucional del arrendamiento rústico se distancia bastante de los principios reguladores de esta figura jurídica en el Código Civil.

La reforma de esta legislación tiene lugar por Ley de 31 de diciembre de 1980, la cual se caracterizaba por su tendencia social manifestada en la protección al arrendatario, concediéndole derechos tan importantes como el de tanteo y retracto, contempla el derecho de adquisición forzosa, el carácter restrictivo de la renunciabilidad de derechos, regula la intervención administrativa en defensa de los pequeños agricultores y la creación de Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.

La necesidad de la reforma vino motivada por su excesiva rigidez y la deficiencia estructural de la agricultura española, que aconsejaban un cambio liberalizador en la legislación especial arrendaticia.

El primer paso en esta línea liberalizadora viene representado por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias, la cual establece una duración mínima de los arrendamientos de cinco años frente a los veintinueve de la anterior regulación, y suprime las prórrogas forzosas, abriéndose una etapa en la legislación arrendaticia rústica, conducente a una mayor movilidad de la tierra y la modernización de nuestras explotaciones agrarias.

El establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos se convierte, no ya en un instrumento de política económica y social,

(1) Véase DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Ed. Dykinson, 2005, pág. 22.

sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos ex artículo 130 CE.

Fruto de todo ello es la nueva LAR 49/2003, de 26 de noviembre, que tiene como finalidad lograr una flexibilización del régimen de arrendamientos rústicos siguiendo la línea iniciada en 1995. En su artículo 1 otorga primacía a la autonomía de la voluntad de las partes en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la Ley. Esta Ley trata de lograr un aumento de eficiencia de las explotaciones que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos, sigue así las directrices implantadas por la Política Agraria Común de la UE (PAC) que para ello exige explotaciones de dimensiones superiores a las anteriores y una correlativa dinamización del mercado de la tierra.

Esta Ley ha sido modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, cuyo objeto principal, como señala su Exposición de Motivos, es «servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura».

Vamos a analizar en este trabajo la parte correspondiente a gastos y mejoras que tienen una gran importancia en esta materia en cuanto determinan las posiciones jurídicas del arrendador y del arrendatario y que se encuentran regulados en el Capítulo VI de esta Ley en el que se pretende determinar a quién corresponde el derecho o el deber de realizar obras de conservación o mejora en el predio rústico.

II. GASTOS Y MEJORAS: PRINCIPIO GENERAL

La terminología empleada por la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, al aludir a «gastos», fue criticada doctrinalmente por su excesiva amplitud y quizá hubiera sido más conveniente referirse a obras o reparaciones que da una idea más ajustada al espíritu de la ley, ya que se pretende determinar a quién le corresponde realizar las obras y reparaciones necesarias para mantener la finca en condiciones de servir al aprovechamiento o explotación estipulado al concertar el contrato.

El contenido del Capítulo VI ha sido notablemente simplificado en relación con la regulación contenida en la LAR de 1980 (2).

El artículo 17 de la LAR señala el principio general: «El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante. Tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse».

Este artículo impone a las partes la obligación de soportar reparaciones y mejoras en la finca arrendada, se trata de una obligación de tolerancia *ex lege*, tiene su origen en la ley, y es una obligación recíproca que tiene su fundamen-

(2) Véase TORRELLES TORREA, E.: «Comentario al capítulo VI LAR», en *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, dirigida por GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Ed Lex Nova, 2004, pág. 327, señala un cambio en la regulación de esta materia, ya que la anterior legislación partía de un punto de vista objetivo, mientras que la actual sigue un enfoque subjetivo basándose sobre todo en el sujeto que realiza las obras.

to en la buena fe contractual tipificada en el artículo 1.258 del Código Civil y en la prohibición del *ius abutendi* ex artículo 7.2 del Código Civil.

La ejecución puede realizarse tanto por el arrendador como por el arrendatario o incluso por un tercero contratado por ellos, pero se impone un deber de cuidado diligente en su ejercicio consistente en que las reparaciones y mejoras se realicen en la época del año y en la forma que menos perjudiquen, cuyo límite se encuentra en la urgencia, es decir, salvo que no puedan diferirse. En el supuesto de que aún buscando la época del año más adecuada, las obras se prolonguen indebidamente en el tiempo, la parte a quien perjudiquen podrá pedir al juez que señale un plazo para su terminación ex artículo 1.128 del Código Civil, pero entiendo que no podrá pedir reducción de renta, ya que dicha posibilidad se recogía en el texto de 1980, pero se suprime en la ley actual.

Llegados a este punto nos podemos preguntar si es aplicable el artículo 1.558 del Código Civil que dice: «Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse a 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 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». Doctrinalmente se impone la opinión favorable a su aplicación (3). Este deber de tolerancia no se aplica en todos los casos sino sólo respecto de obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte interviniente en el contrato.

El incumplimiento de estos deberes, es decir, si el arrendador o el arrendatario en la ejecución de las obras desatienden los deberes de cuidado o se dilatan en el tiempo causando graves perjuicios para el otro, éste podrá reclamar la indemnización de daños y perjuicios que resulte oportuna, ex artículo 1.101 del Código Civil.

III. GASTOS DE CONSERVACIÓN A CARGO DEL ARRENDADOR

El artículo 18 de la LAR impone al arrendador la obligación de realizar las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato, lo cual entiendo que es una aplicación del artículo 1.554 del Código Civil, el cual contempla uno de los deberes básicos del arrendador. Tiene carácter eventual, ya que como señala DÍAZ DE ENTRE-SOTOS (4), no es exigible hasta el momento en que la reparación se hace necesaria para poder usar la cosa de acuerdo con el destino pactado.

(3) Así destacamos a COBACHO GÓMEZ, J. A., *La regulación de los arrendamientos rústicos en el Código Civil*, 1989, pág. 41: «Pienso que el artículo 1.558 del Código Civil, por el lugar donde está emplazado en el Código Civil, se refiere tanto a arrendamientos rústicos como urbanos, y por supuesto su párrafo 3.º está referido a toda clase de arrendamientos. Aunque el texto del artículo pudiera hacer creer que está referido a los arrendamientos urbanos, no es así, y hay que entenderlo referido a cualquier goce esencial del arrendamiento de que se trate».

(4) Ver DÍAZ DE ENTRE-SOTOS, M., *Obligaciones del arrendador: artículo 1.554 del Código Civil*, Ed. Tecnos, 1997, pág. 53.

Es una obligación que nace del contrato, pero que se encuentra integrada por la ley con la finalidad de que se cumpla el fin perseguido en el contrato, que es la utilización de la cosa por el arrendatario. En principio podemos entender que esta obligación legal tiene carácter dispositivo, en base al espíritu de esta ley concretado en su artículo 1.2, que señala que estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se opongan a ella.

La posible admisibilidad del pacto que exonere al arrendador de la obligación de conservar considero que eliminaría una de las obligaciones fundamentales que integran el contenido del contrato, constituyendo su causa y que se da tanto en los arrendamientos urbanos como en los rústicos, por ello si se admite debe ser interpretado restrictivamente al tratarse de una derogación de la regla general.

El apartado 2 del artículo 18 regula las consecuencias jurídicas que se derivan del incumplimiento por parte del arrendador de su deber de conservación, señalando: «Si requerido el arrendador, no realiza las obras a que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar, bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados».

Todas estas medidas concedidas al arrendatario reproducen soluciones ya conocidas en el Código Civil, pero es favorable que se contemplen también en una ley especial para reforzar la seguridad jurídica de los contratantes. Si el incumplimiento por parte del arrendador causa daños, el arrendatario podrá reclamar el resarcimiento de dichos daños, lo cual fue introducido por Ley 26/2005, considerando la doctrina muy acertada esta incorporación expresa al texto legal.

Para que el arrendatario pueda ejercitar las posibilidades que el artículo 18 le concede, es necesario que se realice un requerimiento al arrendador, comunicándole la necesidad de las reparaciones (5), ya que es el arrendatario el que está utilizando la finca y tiene conocimiento de las obras que ésta necesita. Por tanto, el requerimiento se configura como una especie de reclamación extrajudicial que tiene carácter previo al ejercicio de las acciones señaladas, que son: el arrendatario puede optar bien por compeler al arrendador judicialmente, resolver el contrato (lo cual implica una aplicación del art. 1.124 del Código Civil, configurándose así el arrendamiento rústico como un claro ejemplo de obligación recíproca o sinalagmática), obtener una reducción proporcional de renta, o realizar las obras él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Además podrá reclamar los daños y perjuicios causados ex artículo 1.101 del Código Civil.

La obligación del arrendador de conservar y reparar la finca tiene una serie de límites que se encuentran regulados en el párrafo 3 del artículo 18: «Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, co-

(5) Esta exigencia legal ya estaba regulada en el artículo 1559.2 del Código Civil, en el que se impone al arrendatario la obligación de poner en conocimiento del dueño, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones señaladas en el artículo 1554.2 del Código Civil y en el artículo 21.3 de la LAU.

municándoselo por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar».

Es necesario, por tanto, que se hayan producido por fuerza mayor daños no indemnizables, si bien la doctrina entiende ante la elasticidad del artículo 1.105 del Código Civil que se encuentra también incluido el caso fortuito; por daños no indemnizables entendemos aquéllos respecto de los cuales no existe nadie obligado a repararlos, ni contractual ni extracontractualmente y además que tengan un coste superior a una anualidad de renta. Exige la norma la comunicación al arrendatario, el cual tiene dos opciones: rescindir el contrato, comunicándoselo por escrito al arrendador, o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta que proceda.

Además de los señalados existen también otros gastos que corresponde realizar al arrendador y que vienen regulados en el artículo 19 de la LAR: «Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada».

Se impone, por tanto al arrendador, un deber jurídico de mejorar que tiene su base en la función social propia del arrendamiento rústico (6). Las obras, mejoras o inversiones a las que se refiere este precepto son actividades que se dirigen a mejorar la finca arrendada aumentando su valor y productividad, no obedecen a desperfecto o deterioro alguno, y además se trata de mejoras obligatorias, ya que no derivan de la voluntad de las partes, sino que vienen impuestas por ley, resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes.

El apartado 2.º del artículo 19 regula un supuesto específico: si como consecuencia de las mejoras obligatorias impuestas al arrendador se produce una transformación de la finca que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tiene derecho a la revalorización proporcional de la renta y si el arrendatario no está conforme con dicha revalorización tiene derecho a la rescisión del contrato. Esta idea se encuentra también reflejada en el artículo 8.2 de la ley, que dice: «Cuando la determinación del destino suponga mejoras extraordinarias, sólo podrán hacerse mediante acuerdo expreso de las partes y en su caso en cumplimiento de las normas legales o reglamentarias pertinentes».

IV. OBRAS Y MEJORAS A CARGO DEL ARRENDATARIO

El artículo 20 de la LAR regula una serie de obras y mejoras que corresponde realizar al arrendatario, en concreto le corresponde efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el

(6) Así VATTIER FUENZALIDA, C.: «Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico», en *ADC*, 1984, pág. 75: «Ello pone de relieve que estamos en presencia de algo más que de simples mejoras obligatorias, algo cuya sustantividad nos permite entender que existe en la Ley un auténtico deber jurídico de reparar y mejorar; se trata de una expresión del contenido normal del contrato en la que descansa, justamente "la función social concreta y específica del mismo", la que se manifiesta tanto en tema de reparaciones como de mejoras útiles y sociales impuestas mediante normas generales y particulares, lo mismo que de forma atenuada, en materia de mejoras favorecidas por la Administración sin vincular a las partes».

desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o resolución judicial o administrativa o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

Considero que al reconocerle la cualidad de empresario agrario se le está atribuyendo facultades en la iniciativa, organización y gestión de su explotación agraria.

El arrendatario no puede, salvo acuerdo expreso de las partes, hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos en que sea necesario para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.561 del Código Civil (siendo este un supuesto de hecho introducido por la modificación de la LAR en 2005).

El artículo 20.3 de la LAR contempla la presunción legal de que las mejoras realizadas durante el arrendamiento han sido efectuadas a cargo del arrendatario, se trata de una presunción *iuris tantum* que admite prueba en contrario y por tanto el arrendador puede destruirla probando que no existe la mejora o que fue él quien la realizó.

Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento de valor de la finca arrendada como consecuencia de las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.

RESUMEN

GASTOS Y MEJORAS

La Ley de Arrendamientos Rústicos regula en su Capítulo VI los gastos y mejoras determinando a quién corresponde el derecho o el deber de realizar obras de conservación o mejora en el predio rústico.

La regla general es que tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante, las cuales deberán realizarse en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

ABSTRACT

EXPENSES AND IMPROVEMENTS

Chapter VI of the Rural Lease Act regulates expenses and improvements, stating who has the right or duty to have improvement and upkeep work done on rural property.

The general rule is that both the landlord and the tenant are obligated to permit any construction, repair and improvement work that the other party to the lease must or may do, and such work must be done at the time of the year and in the fashion that cause the least disturbance, unless the work cannot be delayed.

El arrendador está obligado a realizar las obras y reparaciones que sean necesarias para conservar la finca en estado de poder servir al aprovechamiento que se concertó en el contrato; también le corresponde realizar las obras, mejoras o inversiones que por disposición legal o resolución judicial o administrativa firme hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

Por otro lado, corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario, presumiéndose que las mejoras hechas durante el arrendamiento han sido efectuadas a su cargo.

The landlord is obligated to do any construction or repairs needed to keep the property in the proper condition so that it can be used for the purpose stated in the lease. The landlord also has the duty to perform any construction work or improvements or make any investments that are required by law or by a final judgment or administrative decision.

The tenant, on the other hand, has got to make any repairs, improvements or investments characteristic of the owner of an agricultural concern, and it is presumed that the improvements made during the lease have been done at the tenant's expense.

1.6. Responsabilidad Civil

NO ES POSIBLE EQUIPARAR LA RESPONSABILIDAD DE LOS PATRONOS DE LAS FUNDACIONES CON LOS ADMINISTRADORES DE SOCIEDADES MERCANTILES

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ

Profesora Titular de Derecho Civil UNED

I. PLANTEAMIENTO

Una fundación es una organización que no tiene ánimo de lucro y que se constituye por una o varias personas físicas o jurídicas, con un fin de interés general, afectando el propio patrimonio de la fundación para la consecución del mismo y para todo ello se le permite desarrollar actividades económicas e intervenir en actividades económicas a través de su participación en sociedades. El gobierno y representación de la fundación es el Patronato, cuyas funciones son hacer cumplir los fines fundacionales y administrar el patrimonio de la fundación.

El Patronato compuesto por los denominados patronos que pueden ser personas físicas o jurídicas (1), al ser el encargado del gobierno y representación de la fundación, es el órgano responsable de una buena gestión frente a la propia fundación, al Protectorado y también respecto de terceros que pue-

(1) Como establece el artículo 15.2 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, *BOE* de 27-12-2002, las personas jurídicas podrán formar parte del Patronato y deberán designar a la persona o personas físicas que las representen en los términos establecidos en los Estatutos.