

debe cumplirse por completo, y paralelamente, el acreedor no puede exigir más, ni el deudor puede cumplir parte de una y parte de otra.

formed fully, and, in parallel, the creditor cannot demand more, nor may the debtor perform part of one and part of another.

*LA CAPACIDAD DE LAS PARTES CONTRATANTES EN LA LEY 49/2003,
DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS,
MODIFICADA POR LA LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2005*

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. CAPACIDAD Y LIMITACIONES A LA EXTENSIÓN DEL ARRENDAMIENTO

1. LA CAPACIDAD DEL ARRENDADOR

La capacidad de las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento rústico se encuentra regulada en el artículo 9 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, se trata de un artículo ampliamente modificado por la reforma llevada a cabo por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre.

Las posiciones jurídicas de las partes nacen basadas en un principio de reciprocidad, en cuya virtud el arrendador se obliga a ceder el uso de la explotación al arrendatario y correlativamente éste se obliga a pagar un precio por esa cesión.

El artículo 9.1 formula la regla general en cuanto a la aptitud para celebrar este contrato: «Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas». Desaparece con la modificación del 2005 la referencia que hacía la redacción del 2003, en cuanto a que las personas físicas necesitan únicamente capacidad para contratar conforme al Derecho Común, no se formulaba regla alguna respecto a la capacidad de las personas jurídicas, pero su aptitud podemos inferirla del juego de la LAR y del artículo 38 del Código Civil.

En mi opinión podía haberse utilizado la modificación para especificar un poco más esta materia relativa a la capacidad del arrendador y establecer una regla específica sobre ello; el tenor literal del artículo 9.1 queda así demasiado parco y adolece de falta de claridad, pero tiene la virtualidad de reconocer un espacio de libertad para configurar *ex voluntate* el contrato de arrendamiento rústico. Puede otorgarlo quien tenga capacidad de obrar o en caso de no tenerla debidamente asistidos por sus representantes legales.

La normativa imperativa del contrato de arrendamiento rústico no prejuzga la aptitud que deben reunir las partes contratantes para su celebración, ya que entiendo que son ideas distintas aunque pueden estar relacionadas, la naturaleza dispositiva o imperativa del contrato de arrendamiento rústico y la naturaleza del otorgamiento, legitimación y capacidad de obrar que debe concurrir en las partes otorgantes.

Ante la falta de especificación legal en esta materia, atenderemos al contenido de derechos y obligaciones destinados a cumplir la función social del contrato celebrado para su configuración como acto de administración o de disposición y correlativamente para exigir la capacidad necesaria en cada caso. Así si la función social se destina a la conservación por parte del arrendador de la finca cedida en arrendamiento podemos considerar que estamos ante un acto de administración, pero si como consecuencia del contrato se enajenan determinadas facultades entonces entenderemos que estamos ante un acto de disposición.

2. LEGITIMACIÓN

El artículo 9 de la LAR alude al requisito de profesionalidad agraria y regula la extensión de la explotación como límite para poder celebrar el contrato de arrendamiento.

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 exigía la condición de profesional de la agricultura tanto para ser arrendatario como subarrendatario y configuraba su pérdida como causa de resolución del contrato en base a razones de interés social.

En la actualidad y tras la reforma del 2005, el artículo 9.1 en su párrafo 2.º dice: «Es agricultor profesional, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a estas actividades suponga, al menos, el 25 por 100 de su tiempo de trabajo».

Percibo una cierta desconexión entre los dos párrafos del artículo 9, entre la declaración de aptitud para celebrar el contrato de arrendamiento rústico y el concepto de agricultor profesional de su párrafo segundo. En el texto actual no se contempla como causa de nulidad, subarriendo o cesión, la falta de condición profesional de la agricultura, ni tampoco se alude entre las causas de terminación del arrendamiento a la falta sobrevenida de esa calidad profesional. Sólo parece tener importancia a efectos de poder ejercitar los derechos de tanteo y retracto reconocidos en el artículo 22 de la LAR.

El artículo 9.6 de la LAR regula la extensión que debe tener una explotación agraria configurándola como límite a la posibilidad de ser arrendatario:

«En todo caso, no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas, las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de 1.000 hectáreas.

En el caso de cooperativas agrarias y las cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan».

Este artículo también establece que esta limitación no será de aplicación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

Diferentes autores que han estudiado esta materia como DE LOS MOZOS o GARCÍA CANTERO consideran que este requisito no es coherente con una agricultura dinámica y empresarialmente competitiva y podría ser contrario a los artículos 14 y 38 de la Constitución Española.

3. REGLA ESPECIAL PARA EL MENOR

Esta materia se encuentra regulada en el artículo 9.4 de la LAR:

«El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor, podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o en su caso desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización».

Esta norma trata de establecer un mecanismo que concilie los intereses del menor, cuya finca ha sido cedida en arrendamiento por su representante legal, con los intereses del arrendatario para garantizarle el arrendamiento durante el plazo mínimo de duración regulado en el artículo 12 de la LAR.

Parangonando este artículo con el 1.548 del Código Civil vemos que los padres, tutores y los administradores sin poder especial no pueden ceder en arrendamiento los bienes de sus hijos sujetos a patria potestad o incapacitados por plazo superior a seis años, norma que tiene su razón de ser en que en la regulación anterior sólo los arrendamientos que superaban este plazo eran inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la actualidad tras la modificación del artículo 2.5 de la LH por la Disposición Adicional 2.ª de la LAU todos los arrendamientos son susceptibles de inscripción: «En el Registro de la Propiedad se inscribirán: los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos».

Podemos entender que las personas mencionadas tampoco podrán celebrar por sí solos el contrato de arrendamiento durante la duración mínima legal de cinco años, *ex* artículo 12 de la LAR, siendo necesario el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 del Código Civil respecto de los hijos sujetos a patria potestad que exige autorización judicial con audiencia del Ministerio Fiscal; los tutores también necesitarían la autorización judicial preceptivamente exigida por el artículo 271 del Código Civil, preceptos que se aplican para los arrendamientos rústicos que no estén regidos por la LAR.

II. CAPACIDAD PARA SER ARRENDATARIO

Al amparo del artículo 9 de la LAR pueden ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes. La posibilidad de ser arrendatarias de las comunidades de bienes podemos entenderla

bien como manifestación del contrato de sociedad o bien como expresión de un régimen de cotitularidad. NÚÑEZ IGLESIAS entiende que la LAR se refiere a la comunidad ordinaria de bienes considerada como centro unificado de imputación de derechos y obligaciones, según esta interpretación la LAR estaría partiendo de una concepción empresarial de la actividad agraria cuyos elementos identificadores serían: su origen convencional, expreso o tácito y la existencia entre las partes de una comunidad de fin.

Para que puedan ser arrendatarias las personas jurídicas ya sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformación es necesario que tengan incluido en su objeto social conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y en su caso de actividades complementarias a ésta siempre que no excedan de los límites señalados en el párrafo 6 de este artículo ya examinados.

La Ley especifica qué debemos entender a estos efectos por actividades complementarias, considerando como tales la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

También pueden ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas.

No podrán ser arrendatarias *ex* artículo 9.7 de la LAR, las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan las siguientes:

1. Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, de Espacio Económico Europeo y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados. El régimen aplicable a los nacionales de la UE o del Espacio Económico Europeo se encuentra regulado en la actualidad en el Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero, sobre entrada, libre circulación y residencia en España de ciudadanos de los Estados miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

2. Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario.

3. Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia (observamos que no se refiere a las personas físicas, no obstante algún autor como GARCÍA CANTERO considera que la excepción debe de extenderse también a estas últimas).

RESUMEN

CAPACIDAD. ARRENDAMIENTOS
RÚSTICOS

En este trabajo hemos examinado la capacidad de las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento rústico. Se trata de una materia regulada en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, ampliamente modificada en 2005. Podrán celebrarse entre personas físicas o jurídicas, se omite en el texto actual la exigencia en cuanto a las personas físicas de capacidad para contratar conforme a las normas de Derecho Común.

Hemos analizado la reintroducción del concepto de profesional de la agricultura que tiene importancia sobre todo a efectos de poder ejercitar los derechos de tanteo y retracto y la extensión que debe tener una explotación agraria la cual opera como límite para celebrar el contrato de arrendamiento.

Tienen capacidad para ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación, las comunidades de bienes y, en definitiva, las personas jurídicas en cuyo objeto social se contemple el ejercicio de la actividad agraria o complementarias.

ABSTRACT

CAPACITY. RURAL LEASES

This paper examines the capacity of the parties to a rural lease. This matter is regulated in section 9 of the Rural Lease Act, which was extensively amended in 2005. Rural leases may be made between individuals or legal persons. As currently worded, the act neglects to require individuals to have the capacity to enter into contracts under the rules of general law.

We analyse the reintroduction of the concept of the agricultural professional, which is important, especially in regard to the ability to exercise prospective and retrospective rights of first refusal and in regard to the size an agricultural operation must have (Size restricts what leases can be made).

A tenant may be an agricultural cooperative, a community farming cooperative, an agricultural processing society, a joint ownership arrangement or, in short, any legal person whose purpose includes agricultural activity or some activity complementary to agriculture.