

mente, la regla del prorrateo es subsidiaria respecto del criterio de mayor onerosidad.

Por último, nos hemos planteado en este estudio la cuestión de si debe manifestar el deudor de alguna forma su rechazo para enervar el efecto derivado de la recepción y conservación del recibo y la respuesta que damos es afirmativa en base a los principios generales que rigen la interpretación del silencio dentro del marco de la autonomía privada, de lo contrario, se deja al acreedor en la inseguridad acerca de la imputación verdaderamente eficaz hasta el punto de permitir que el deudor se apunte cuando llegue la ocasión a una solución o a la otra según le convenga.

RESUMEN

IMPUTACIÓN DE PAGOS

La imputación de pagos se manifiesta en una declaración de voluntad correspondiente al deudor sobre el destino de la prestación que realiza. Se reconoce la facultad del deudor, al tiempo de pago, para declarar a qué deuda de las pendientes ha de aplicarse. La imputación de pagos es la designación de la deuda a la que se haya de aplicar la prestación verificada por el deudor.

ABSTRACT

APPLICATION OF PAYMENTS

Application of payments takes the form of a declaration of the debtor's intentions concerning the use of a payment he is making. The debtor is recognised as having the power, at the time of payment, to declare which of his outstanding debts the payment is to be applied to. An application of payments is the designation of the debt to which the payment made by the debtor is to be applied.

LA DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y EL MECANISMO DE PRÓRROGAS TÁCITAS A LA LUZ DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

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 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. Posteriormente se dictó un Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos, aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959, que en realidad más que una norma de carácter reglamentario era un Texto Refundido, ya que no se limitó a desarrollar la ley, sino que sistematizó las disposiciones legislativas existentes hasta ese momento en la materia.

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, establece para el arrendatario el requisito de profesionalidad, regula la intervención administrativa en defensa de los pequeños agricultores y la creación de Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.

La necesidad de su 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 veintiuno 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 a la modernización de nuestras explotaciones agrarias. Como señala DE LOS MOZOS (1), esta ley «representa una nueva desamortización de los arrendamientos rústicos».

El establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos se convierte, no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos ex artículo 130 de la 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 por la Ley de 4 de julio de 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. La mencionada 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.

La duración mínima que contempla dicha Ley es de tres años y el único tipo de prórroga que regula fue la prórroga tácita en el caso de que ninguna de las partes denunciase la extinción del contrato al finalizar el plazo pactado o el legalmente señalado.

Esta Ley ha sido modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, cuyo objeto es «servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables y hacerlo en

(1) DE LOS MOZOS, J. L., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Dykinson, Madrid, 2004, pág. 21.

el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura».

Con dicha finalidad se amplía el plazo de duración de los arrendamientos y de sus respectivas prórrogas tácitas a cinco años.

II. PLAZO MÍNIMO DE DURACIÓN

El artículo 12.1 de la LAR establece: «Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor».

Destacamos la imperatividad del plazo mínimo de duración del contrato, cuya contravención se sanciona con la nulidad absoluta de la cláusula contractual que establezca una duración inferior a los cinco años. Existen opiniones doctrinales que consideran más acertado establecer una sanción de anulabilidad que requiere por tanto ejercicio de la acción por el perjudicado.

No se establece plazo máximo de duración, pero atendiendo a la esencia de la relación arrendaticia que *per se* es de carácter temporal, no son admisibles los arrendamientos perpetuos ni tampoco los constituidos por el tiempo de duración señalado por el arrendatario, ya que ésta implicaría una vulneración del artículo 1.256 del Código Civil.

Los años a los que se refiere este artículo son naturales y su cómputo se rige por el artículo 5 del Código Civil. El día inicial de comienzo del cómputo no se encuentra regulado en la LAR, pudiendo aplicarse por analogía el artículo 9 de la LAU, que dice: «El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuese posterior». La posibilidad de aplicación analógica podemos basarla en el significado similar que tiene en los arrendamientos rústicos y urbanos la puesta a disposición de la finca en relación con los efectos derivados de la relación arrendaticia.

El artículo 12.2 dice: «Salvo estipulación de las partes, estableciendo una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de las fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente».

Una vez cumplido el tiempo de duración del contrato y a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, el arrendatario deberá poner a disposición del arrendador la posesión de la finca arrendada, lo cual determina la extinción de la relación arrendaticia. Destacamos que esta norma es aplicable tanto al arrendamiento de fincas como al de explotaciones, así el artículo 8 de la LAR señala que el arrendatario de fincas rústicas debe devolverlas al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y que el arrendatario de explotación debe devolver ésta a la terminación del arriendo asumiendo la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación. En este sentido también destacamos su paralelismo con el artículo 1.561 del Código Civil.

En cuanto al posible pacto en contrario de las partes, podemos entenderlo referido bien a la transmisión de la posesión conviniendo las partes que el arrendatario continúe en la posesión de la finca en virtud de un título diferente como manifestación de la traditio *solo consensu*, o bien entender que se

refiere a la extinción de la relación arrendaticia, así podría haberse acordado una ampliación del plazo inicialmente pactado o haberse establecido un régimen de prórrogas convencionales distinto al legal.

Con la modificación de la LAR en 2005 se supedita esta puesta a disposición del arrendador de la finca arrendada a que medie la notificación a que se refiere el apartado siguiente, es decir, la notificación fehaciente que el arrendador debe dirigir al arrendatario para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo de duración.

III. MECANISMO DE PRÓRROGAS TÁCITAS

El artículo 12.3 establece: «El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato».

Es decir, que la extinción del contrato al cumplirse el plazo de duración no es automática (a diferencia de lo establecido en el art. 1.566 del Código Civil donde se regula la tácita reconducción), sino que exige denuncia por alguna de las partes. Si es el arrendador el que desea poner fin a la relación locativa y siempre que se haya cumplido el plazo mínimo de duración del contrato, debe notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. Si por el contrario, es el arrendatario el que quiere darlo por concluido, basta con que restituya la posesión al término del plazo de duración, sin que se exija ningún tipo de preaviso. De no ser así, el contrato se prorroga tácitamente por un plazo de cinco años, sucediéndose indefinidamente tales prórrogas en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

Hay que tener en cuenta que es el mismo contrato de arrendamiento el que se prolonga en el tiempo, no tiene lugar el nacimiento de uno nuevo que sin solución de continuidad sigue al anterior como ocurre en los casos de tácita reconducción tipificada en los artículos 1.566 y 1.567 del Código Civil.

Esta norma tiene su antecedente más próximo en el artículo 28 de la LMEA de 1995, conforme al cual el arrendador podía recuperar la posesión al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito, salvo la notificación fehaciente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.

Llegados a este punto, nos podemos preguntar si cabe el desistimiento unilateral del arrendatario, facultad que no se encuentra contemplada en el artículo 12 que estamos analizando, pero que sí se encontraba regulada en la legislación anterior.

La LAR de 1980 contemplaba la posibilidad del desistimiento unilateral del arrendatario al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses. Dicha posibilidad también estaba regulada en el artículo 28 de la LMEA de 1995, a continuación de la referencia que hacía el precepto a las prórrogas tácitas del contrato.

En la actualidad, la nueva LAR contempla la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario en el artículo 24 dentro de las causas de terminación del arrendamiento, perdiéndose así su conexión con el período de duración del arrendamiento y de sus posibles prórrogas ex artículo 12 de la LAR.

Con lo cual, se nos plantea la duda de si esta facultad opera durante el período de prórrogas o también durante el plazo inicialmente pactado. Para responder a dicha cuestión hay que tener en cuenta la esencia liberal inspiradora de la LAR de 2003, posteriormente matizada por su modificación en 2005. En mi opinión la facultad de desistimiento unilateral concedida al arrendatario opera también durante el plazo mínimo de duración de la relación locativa de cinco años y no sólo durante el período de prórrogas tácitas que regula el artículo 12 de la LAR.

El plazo de duración del arrendamiento tiene gran importancia, ya que afecta a la estabilidad de la empresa agraria y es razonable encontrar un equilibrio que permita la protección de los intereses de las partes que están en juego en la relación arrendaticia: un plazo demasiado largo sería un obstáculo para la movilidad de la tierra y uno demasiado corto perjudicaría la estabilidad del arrendatario, así como la posibilidad de que amortice las inversiones realizadas. En mi opinión es adecuado el plazo establecido por la LAR en su modificación de 2005, siguiendo la línea ya iniciada por la LMEA de 1995 y el Derecho Comunitario en esta materia.

IV. CASOS ESPECIALES

En la actualidad han desaparecido los arrendamientos de larga duración que regulaba la LAR de 1980, es decir, aquellos con una duración de al menos dieciocho años, sin derecho a prórrogas legales aunque sí a convencionales de tres años cada una.

Las especialidades en cuanto al plazo de duración de los arrendamientos nos lleva a distinguir dos casos:

1. Los otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un derecho análogo de goce, se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya. También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario ex artículo 10 de la LAR.

2. El menor cuyo padre, madre o tutor, haya arrendado sus fincas o explotaciones puede poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima de cinco años regulada 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 ex artículo 9.4 de la LAR.

RESUMEN

ABSTRACT

DURACIÓN DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

RURAL LEASE TERM

En este trabajo hemos analizado el plazo de duración de los arrendamien-

This paper analyses the term of rural leases, a matter regulated in article 12 of the Rural Lease Act. The mi-

tos rústicos, materia regulada en el artículo 12 de la LAR. Su duración mínima es de cinco años, siendo nula toda cláusula por la que las partes estipulen una duración menor, transcurrido dicho plazo de duración el arrendador puede recuperar la posesión de las fincas, notificándosele fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, entra en funcionamiento un sistema de prórrogas tácitas por períodos de cinco años, las cuales se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

nimum term of a rural lease is five years; any clause whereby the parties stipulate a shorter term is null. After expiration of the five-year term the lessor may recover possession of the properties, in which case the lessor must serve the lessee with reliable notice one year in advance. Otherwise a system of tacit five-year extensions goes into operation, which extensions shall continue indefinitely until the lease is cancelled.

1.6. Responsabilidad Civil

EL CONSUMIDOR QUE HA SUFRIDO UN DAÑO POR UN PRODUCTO DEFECTUOSO ES EL QUE HA DE ACREDITAR EL DEFECTO, EL DAÑO Y EL NEXO ENTRE AMBOS

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ
Profesora Titular de Derecho Civil. UNED

I. INTRODUCCIÓN

Con anterioridad a las reformas llevadas a cabo en las últimas décadas en materia de responsabilidad por los daños causados por productos defectuosos, los problemas eran resueltos conforme a las reglas generales de responsabilidad, si era contractual, según lo dispuesto en el artículo 1.101 del Código Civil y si los daños derivan de una responsabilidad extracontractual a tenor de lo establecido en el 1.902 del citado cuerpo legal (1).

(1) Es cierto, como afirma PARRA LUCÁN, que: «...en la responsabilidad contractual debe advertirse cómo la aplicación jurisprudencial no ha sido abundante, ni tampoco uniforme. Los esfuerzos doctrinales por interpretar la obligación de indemnizar en el saneamiento, ex artículo 1.486-II del Código Civil, y que han tenido más éxito en la experiencia de otros ordenamientos de nuestro entorno, no han tenido reflejo en la práctica. Si prescindimos del grave inconveniente que para la víctima tiene el breve plazo de que dispone para reclamar al amparo de esta regla (seis meses), algunas de las dificultades detectadas pueden ser superadas: así la de incluir los daños causados por la propia cosa defectuosa en el régimen del saneamiento, o la de propugnar una interpretación del concepto de vicio del artículo 1.484 del Código Civil que englobe la defectuosidad como falta de seguridad; o, incluso, la necesidad de probar el conocimiento en el vendedor profesional. La generalización de estas soluciones para el ámbito de los daños por productos, sin embargo, no parece que tenga mucho sentido en los actuales procesos