

CLAVES

Tratado de Derecho agrario

Directores

Esther Muñiz Espada

Pablo Amat Llombart

■ LA LEY



Wolters Kluwer



CLAVES

■ LA LEY

Tratado de Derecho agrario

Directores

Esther Muñiz Espada

Pablo Amat Llombart

Consulte en la web de Wolters Kluwer (<http://digital.wke.es>) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su publicación.

© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: clientes@wolterskluwer.com

<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Junio 2017

Depósito legal: M-17369-2017

I.S.B.N.: 978-84-9020-629-4 (papel)

I.S.B.N.: 978-84-9020-630-0 (digital)

© **WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **CEDRO** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

TRATADO DE DERECHO AGRARIO

Directores

ESTHER MUÑIZ ESPADA
PABLO AMAT LLOMBART

Autores

Pablo Amat Llombart	Ramón Herrera de las Heras
José María Caballero Lozano	Antonio Jiménez-Blanco
Ignacio Carpio González	Carrillo de Albornoz
M. ^a José Cazorla González	Mikel Mari Karrera Egialde
José Antonio Cobacho Gómez	Leticia A. Bourges
Andrés Miguel Cosialls Ubach	Agustín Luna Serrano
José M. ^a de la Cuesta Sáenz	Belén Madrazo Meléndez
Gloria Doménech Martínez	Francisco Millán Salas
Santiago Escribano Pintor	Ángel Sánchez Hernández
Pilar Gil Adrados	Luisa Vicedo Cañada
Juan Manuel Suárez Peces	Joaquín Vidal Vidal
Ramón Herrera Campos	Emilio Vieira Jiménez-Ontiveros

renta arrendaticia anual) y b (el importe de la parte de las cosechas pendientes) se refieren a los derechos del aparcero frente al expropiante. La letra c (una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato) afecta a un derecho del aparcero frente al propietario de la finca. Por otra parte, concluye Domínguez Luelmo, la Disposición Adicional no resulta aplicable a la aparcería asociativa regulada en el art. 32, pues en este caso no se plantea el problema de la expropiación de una finca disfrutada por el aparcero.

3.13. Criterios y requisitos formales

La Disposición Adicional Tercera declara que los contratos objeto de esta Ley deberán comunicarse por el arrendador o titular de la finca o explotación a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, que remitirán una copia de aquellos al Registro general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

La legislación especial en materia de arrendamientos rústicos siempre ha previsto la inscripción registral. El art. 56 de la ley de 1935 y del Reglamento de 1959 disponían que en cada Registro de Propiedad se llevará un libro especial en el que se inscribirán los arrendamientos de todas clases y aparcería de fincas rústicas radicantes en todo o en parte dentro del territorio de su respectiva demarcación.

La Ley de 1935 se ocupaba del Registro en los arts. 56 a 65 y el Reglamento de 1980 lo hacía en los arts. 56 a 82.

También el art. 2 de la Ley de 23 de julio de 1942 sobre régimen de arrendamientos estableció que no será obligatoria la inscripción en el Registro especial de arrendamientos, exigida por la Ley de 15 de marzo de 1935, sin perjuicio de que las partes puedan ponerse de acuerdo para la inscripción del contrato en el mencionado Registro.

Según el art. 24 de la Ley de 1980, por Real Decreto, a propuesta de los Ministerios de Justicia y Agricultura, se organizará un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos, el cual pasará a depender en los territorios autónomos de los Órganos correspondientes. El Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, regula el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos⁽¹³⁴⁾. Mar-

(134) AGUNDEZ FERNÁNDEZ, A., op. cit., págs. 142 a 145.

tínez Valencia⁽¹³⁵⁾ sintetiza lo fundamental de este Registro: 1.º) Los Registros se llevarán en cada Comunidad Autónoma y en el Ministerio se llevará un archivo central. 2.º) La inscripción es voluntaria pero la Administración podrá exigir la inscripción para la concesión de ayudas y otras medias de fomento. 3.º) La inscripción se practicará a petición de cualquiera de los contratantes. 4.º) En el libro se harán constar los datos personales del arrendador y del arrendatario, finca o fincas objeto de arrendamiento, renta, duración, etc. 5) El Registro será gratuito y público.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 24 de la Ley de 1980 y en el Real Decreto 2235/1985 distintas Comunidades Autónomas han regulado dicho Registro⁽¹³⁶⁾.

La Disposición Derogatoria Única de la Ley vigente lo dispone para el Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos. Como ha puesto de manifiesto Mateo Sanz⁽¹³⁷⁾ este Real Decreto tenía su fundamento en la Ley de 1980 y al derogarse ésta cabría entender que siguiera sus pasos. Asimismo, en opinión del Consejo de Estado, justifica más esta derogación el hecho de que también se derogue la Orden de 1 de diciembre de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamientos rústicos, al no haber ningún contrato tipo o especial que inscribir administrativamente tampoco tiene ya amparo legal el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos.

Poveda Bernal⁽¹³⁸⁾ deja constancia del juicio negativo que suscitaba dicho Registro que, dada su naturaleza administrativa, sólo era de pura noticia, sin efectos jurídicos. El fracaso del Registro Especial de Arrendamientos Rústicos se debe fundamentalmente a que el Libro especial era un libro totalmente desconectado del sistema hipotecario y sin coordinación con los derechos inscritos en los demás libros del Registro de la Propiedad.

Según Atienza Navarro⁽¹³⁹⁾ sería deseable que la regulación reglamentaria del Registro de Arrendamientos Rústicos aclarase su naturaleza, contenido y

(135) MARTÍNEZ VALENCIA, J., op. cit. pág. 155.

(136) ATIENZA NAVARRO, M.L., pág. 701.

(137) MATEO SANZ, J., en *Comentarios prácticos a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, dirigidos por GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Lex Nova, 2004, pág. 709.

(138) POVEDA BERNAL, M.I., pag. 531.

(139) ATIENZA NAVARRO, M.L., op. cit., pág. 704.

efectividad porque de seguirse las líneas que hasta ahora se han seguido, la institución está condenada a la inutilidad práctica.

Por su parte, Peña López⁽¹⁴⁰⁾ mantiene que la única manera de conseguir que un número importante de arrendamientos se comuniquen a los órganos encargados de conducir un sistema de publicidad, es dotar de verdadera utilidad, en las relaciones de los agricultores con la Administración, a las certificaciones de arrendamiento emitidas por dichos órganos. Si un profesional de la agricultura sabe que presentar el certificado emitido por la Administración como consecuencia de la comunicación del arrendamiento es requisito imprescindible para conseguir el reconocimiento de ciertos derechos de producción para sus tierras o para obtener determinadas subvenciones o ayudas públicas, seguramente se encontrará más motivado para proceder a efectuar esa comunicación.

3.14. Derechos de producción agraria y otros derechos

Según la Disposición Adicional Cuarta, derechos de producción agraria y otros derechos, la percepción del derecho del pago único, así como cualquier otro derivado de la Política Agrícola Común, se regirá, en cuanto a arrendamientos se refiere, por las previsiones de cada una de las normas comunitarias aplicables en lo referente a esta materia y, en su caso, por las correspondientes normas autonómicas. Y todo ello sin perjuicio, en lo que corresponda, de la libertad de pacto de las partes contratantes.

Esta Disposición Adicional se añadió a la Ley de 2003 por la Ley de 2005. Está inspirada en el Reglamento (CE) 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre de 2003, por el que se regula el nuevo sistema de pago único. Según De la Cuesta⁽¹⁴¹⁾ esta Disposición Adicional se dicta al amparo del título competencial del art. 149.1 13.^a de la Constitución que atribuye al Estado la competencia exclusiva en cuanto a las bases y coordinación de la planificación de la actividad económica y se muestra crítico con ella por varias razones. De un lado, por la incorrecta redacción dado que se habla de percepción del derecho de pago único cuando el derecho se tiene o no se tiene, pero no se percibe tal derecho sino su objeto que será una cantidad económica. Además, se está ante una pomposa explicación de las fuentes

(140) PEÑA LÓPEZ, F., *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios Doctrinales y Formularios Prácticos*. Thomson Aranzadi, 2006, pág. 1096.

(141) DE LA CUESTA, J. M., op. cit., pág. 533.

porque los Reglamentos de la Unión Europea son de aplicación directa e inmediata y no necesitan de remisiones del Derecho interno.

Por otra parte, sigue diciendo De la Cuesta, parece que la única finalidad de la Disposición Adicional Cuarta reside en hacer un lugar a las normas autonómicas pero tales normas hay que referirlas a las Comunidades Autónomas que tienen competencia en materia civil de acuerdo con el art. 149-1-8.º de la Constitución. Pero tal mención sería innecesaria porque tal competencia derivaría de la propia Constitución y del correspondiente Estatuto de Autonomía.

Para Mas Badía⁽¹⁴²⁾ esta Disposición es una norma sobre fuentes: normas comunitarias que resulten aplicables, normas autonómicas, en su caso, y por las que estipulen las partes en lo que corresponda. Es una norma superflua y además se refiere a una materia, los derechos derivados de la Política Agraria Común, cuya fuentes reguladoras no pueden ser definidas por la Ley de Arrendamientos Rústicos. El Derecho Comunitario es aplicable en virtud del principio de autonomía. La competencia de las Comunidades Autónomas es independiente de lo que diga la legislación arrendaticia rústica. La autonomía privada no puede tener más campo de actuación que aquel que le reconozca la normativa comunitaria que establezca y regula la percepción de los citados derechos y, en su caso, las normas internas de ejecución o desarrollo, siempre que respeten aquella normativa. Así pues, el legislador de 2005 podía haberse ahorrado perfectamente la introducción de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley.

4. LAS APARCERÍAS EN EL CÓDIGO CIVIL

Uno de los instrumentos jurídicos tradicionales para la explotación de la tierra en España es la aparcería que ofrece multitud de variedades y matices.

El art. 1579 del Código Civil dice que el arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría y establecimientos fabriles o industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra.

Es objeto de este comentario la aparcería de tierras, eludiendo los otros tipos de aparcería.

(142) MAS BADIA, M.D., op. cit., pág. 711.





La obra constituye un completo estudio sistemático y científico del Derecho agrario, agroalimentario, agroindustrial, agroambiental y del desarrollo rural, desde la perspectiva normativa, doctrinal y jurisprudencial. Supone un instrumento esencial de trabajo y consulta tanto para teóricos como prácticos en la materia.

La primera parte, «Introducción. Derecho agrario patrimonial y empresarial», estudia el origen y especialidad del Derecho agrario, su evolución ante los retos del siglo XXI, la empresa agraria y los elementos que la configuran. También analiza la propiedad agraria y rural, instituciones para la ordenación de las estructuras agrarias y contratos necesarios para el desenvolvimiento de la actividad agraria profesional en el marco de la empresa: arrendamientos rústicos, aparcerías, cesión del uso privado del agua para riego, contratación agroalimentaria, crédito agrícola, seguros agrarios, etc. Asimismo, las especialidades del Derecho laboral y de seguridad social relativas a la empresa agraria y los trabajadores del campo son objeto de atención.

La segunda parte, «Derecho agroalimentario», analiza las instituciones de fomento y certificación de la producción agroalimentaria de calidad, como las denominaciones de origen. Aborda igualmente la regulación de alimentos y piensos modificados genéticamente, la producción ganadera para abasto y su régimen jurídico, así como la publicidad y presentación de los alimentos. También se estudian los principios de la seguridad alimentaria, la trazabilidad de alimentos en la cadena agroalimentaria y el régimen de responsabilidad civil por daños ocasionados por alimentos defectuosos.

La tercera parte, «Derecho agroambiental y rural», examina la relación de la agricultura con el cambio climático, la responsabilidad medioambiental, las ayudas al desarrollo rural, los montes, la agricultura de montaña y la actividad forestal.

