

LA EMPRESA AGRARIA Y EL ARRENDAMIENTO HISTÓRICO VALENCIANO

Dra. Lourdes Canós Darós¹ y Dra. Francisca Ramón Fernández²

1.- La empresa agraria.

El análisis de la empresa agraria española muestra una serie de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades (Martín, Pérez y Romero, 2002) que sintetizamos en la Tabla 1. Las fortalezas y debilidades provienen de la propia casuística del sector, mientras que las amenazas y oportunidades son externas al mismo, por lo que son difíciles, si no imposible, de controlar. Las fortalezas y oportunidades son positivas y la empresa agraria está en la obligación de aprovecharlas para obtener ventajas competitivas. Las debilidades y amenazas son negativas y se deben evitar en la medida de lo posible. A este análisis se le llama análisis DAFO.

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> ○ Capacidad del empresario agrario español para adaptarse a los cambios de la política agraria. ○ Mercados exteriores tradicionales consolidados. ○ Especialidades mediterráneas. ○ Clima que permite productos tempranos. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nuevas formas de demanda. ○ Incremento de la demanda actual. ○ Incremento de la sindicalización. ○ Ayudas a la modernización de regadíos. ○ Incorporación de nuevas tecnologías.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> ○ Dotación de recursos naturales. ○ Incorporación de nuevas tecnologías a un ritmo inferior al de otros sectores. ○ Escasa cultura de empresa. ○ Escaso nivel informativo. ○ Búsqueda del subsidio en vez de competitividad. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Escaso poder negociador del agricultor individual frente a clientes y proveedores. ○ Acuerdos de la UE con zonas geográficas extranjeras. ○ Envejecimiento demográfico. ○ Ausencia de mano de obra. ○ Liberalización del mercado

¹ Profesora Colaboradora. Dpto. Organización de Empresas. Escuela Politécnica Superior de Gandía. Universidad Politécnica de Valencia. E-mail: loucada@omp.upv.es

² Profesora Contratada Doctora. Dpto. Urbanismo. Área Derecho civil. Escuela Técnica Superior de Ingenieros Agrónomos. Universidad Politécnica de Valencia. E-mail: frarafer@urb.upv.es

<ul style="list-style-type: none"> ○ Escasa capacidad para diferenciar productos o para conseguir costes competitivos. ○ Alto nivel de endeudamiento. ○ Escasez de canales de comercialización y ausencia de control. 	<p style="text-align: center;">exterior.</p>
--	--

Tabla 1.- Análisis DAFO de la empresa agraria española

En este contexto, las mejores estrategias que deberían aplicar las empresas agrarias para sobrevivir y obtener una buena rentabilidad son las siguientes:

- a) Por pertenecer a un sector fragmentado, se recomienda la introducción de economías de escala (disminución del coste unitario a medida que aumenta el volumen de producción) y efecto experiencia (disminución del coste unitario a medida que aumenta el resultado en todas las áreas de la empresa excepto la producción), crecimiento a través de adquisiciones o fusiones, estrategia de nicho (atención a un segmento determinado de clientes). En un sector fragmentado existen diversas industrias formadas por cientos e incluso miles de compañías pequeñas y medianas, sobre todo de propiedad privada, y ninguna con participación sustancial en las ventas totales de la industria. La característica competitiva más sobresaliente es la ausencia de los líderes del mercado con participación mayoritaria o reconocimiento generalizado por parte de los compradores.
- b) En los sectores maduros se recomienda la internacionalización, el crecimiento externo (adquisiciones o fusiones), la diferenciación, diversificación o liderazgo en costes. Los sectores maduros se caracterizan por: una reducción paulatina de la tasa de crecimiento del sector (aumento de la competencia), los clientes son cada vez más experimentados, hay un exceso de capacidad productiva y el endurecimiento de la competencia y la mayor exigencia de los clientes hace que las empresas pongan énfasis en los costes y en el servicio. Una industria madura es aquella que está pasando de una etapa de crecimiento rápido a otra en la que crece de manera considerablemente más lenta. Se dice que una industria es madura cuando casi todos los posibles compradores son ya usuarios de los productos de la industria; así, la demanda del mercado consiste ante todo en ventas de reposición a los usuarios existentes y el crecimiento depende de la

capacidad de la industria para atraer a nuevos compradores y convencer a los ya cautivos de aumentar su uso. Uno de los mayores errores estratégicos que una compañía puede cometer en una industria en madurez es buscar un compromiso entre los costos bajos, diferenciación y concentración, de manera que termine “atascada en el medio”, con una estrategia confusa, una imagen promedio, una identidad de mercado mal definida, ninguna ventaja competitiva y pocas posibilidades de llegar a ser el líder de la industria.

- c) Para algunos cultivos se observa una decadencia en las ventas, por lo que se considera que el sector está en declive a nivel nacional. Entonces, cabe posicionarse como líder, mantener su posición en el mercado, exprimir las inversiones, reducir selectivamente las actividades o desinvertir. La demanda sigue una tendencia decreciente a causa de cambios en los gustos y necesidades, cambios demográficos y cambios tecnológicos, hay fuertes barreras de salida, inestabilidad de la oferta por las actitudes cambiantes de los competidores. Muchas compañías funcionan en industrias donde la demanda crece con mayor lentitud que la economía en general o donde incluso está bajando. Lograr ventaja competitiva en industrias estancadas o en decadencia por lo general exige la aplicación de uno de los tres enfoques estratégicos: concentrarse en hacer crecer los segmentos del mercado dentro de la industria, diferenciarse con base en la mejor calidad y la innovación frecuente de los productos o convertirse en un productor con costos bajos.

La adaptación a los cambios producidos en el sector agrario español a lo largo del tiempo ha supuesto una mejora de la productividad y de las formas de gestión, lo que ha supuesto la constitución de nuevos tipos de sociedades (Martín, Pérez y Romero, 2002). La empresa agraria puede ser individual o una sociedad, en función del sujeto de derecho que corra con los riesgos que la actividad comporta una persona física o una persona jurídica en base societaria. La actividad agraria también podría ser desarrollada por una fundación, aunque probablemente, los cultivos serían explotados indirectamente a través de un arrendamiento (Luna, 2002).

1.1.- Definición de empresa agraria.

Como es bien sabido, hacia finales del siglo XVIII y principios del XIX surgió la Revolución Industrial a causa de la aparición de innovaciones y grandes avances técnicos en la producción y en las comunicaciones, lo que supuso un giro en las relaciones laborales y sociales. En consecuencia, la producción, la productividad y la

inversión aumentaron notablemente y dieron como resultado un crecimiento económico continuado.

En este contexto, los economistas clásicos como Adam Smith, David Ricardo, John Stuart Mill y Carl Marx consideraban que la empresa era como una *caja negra*, en la que se introducían unos determinados elementos (materias primas, energía, etc.) y salían otros completamente distintos (producto terminado). No existía una gran preocupación por los mecanismos interiores que ocurrían en la empresa y que permitían completar este proceso ni por las personas que realizaban estos trabajos.

De manera general, podemos definir la empresa como un “sistema técnico-social abierto, cuya función básica es la de crear bienes y/o servicios que contribuyan a elevar el nivel de vida de la humanidad” (de Miguel, 1993). Así, la empresa es la unidad económica en la que interaccionan recursos humanos, técnicos y financieros, organizados y dirigidos en base a cierta relación de propiedad y control, con el ánimo de alcanzar unos objetivos determinados (Bueno, Cruz y Durán, 1991). Además de añadir valor a los factores o inputs transformándolos en productos u outputs, supone una asignación eficiente de los recursos. Por otra parte, la empresa está formada por varios grupos de personas con intereses diferentes, por lo que debe constituirse en una unidad social organizada para tener éxito en el entorno que la rodea (Menguzzato y Renau, 1995).

Independientemente del punto de vista desde el que estudiemos la empresa, existen algunos conceptos que son comunes a todas las definiciones. En primer lugar, se pone de manifiesto que las empresas persiguen unos objetivos concretos, que se alcanzarán implementando diversas estrategias. En segundo lugar, queda claro que las empresas son sistemas psicosociales, es decir, formados por personas que trabajan en grupo. Las empresas no piensan ni actúan por sí solas, lo hacen las personas que las componen, por lo que podemos hablar de la empresa como un sistema suprapersonal. Por otra parte, estas personas utilizan para realizar la actividad empresarial sus conocimientos, técnicas, experiencias, habilidades, etc., para desarrollar los productos o servicios, por lo que también podemos considerar a la empresa como un sistema técnico. Finalmente, cabe destacar que existe una coordinación de actividades encaminada a conseguir los objetivos propuestos (de Miguel, 1993).

Algunos autores consideran la empresa agraria desde el punto de vista de las actividades tradicionalmente agrarias, mientras que otros la estudian desde un punto de vista biológico. Incluso actualmente hay especialistas que no hablan tanto de empresa

agraria sino de empresa rural o agrorural. Nosotros definimos la empresa agraria siguiendo a O'Callahan (2001) como la que agrupa los conocimientos y prácticas necesarios para cultivar la tierra.

Podemos clasificar a las empresas atendiendo a diversos criterios. A continuación mostramos algunos de ellos. El criterio más comúnmente utilizado es el tamaño de la empresa, aunque no existe una separación clara entre los diversos tamaños. Las empresas pueden ser grandes, medianas y pequeñas. La mayoría de las empresas agrarias españolas son pequeñas, existiendo también una serie de latifundios considerables, sobre todo por el sur. Por lo general, y siguiendo un criterio basado en el número de trabajadores, una empresa es pequeña si tiene menos de 50 empleados, mediana si está entre 50 y 250 y grande si cuenta con más de 250 trabajadores. No obstante, podemos aplicar otros criterios de clasificación como la facturación o los activos netos que posee la organización. En cualquier caso, el tamaño dependerá del tipo de industria en el que la empresa desarrolle sus actividades.

Otro criterio de clasificación es el sector o rama de actividad principal en el que opera la empresa. Podemos hacer la siguiente separación:

1. Empresas del sector primario, dedicadas a la agricultura, ganadería, bosques, caza y pesca. Son empresas que no realizan ninguna transformación de los productos obtenidos.
2. Empresas del sector secundario o industriales, que transforman las materias primas procedentes del sector primario.
3. Empresas del sector terciario o de servicios, por ejemplo, empresas de transporte, comunicaciones, comercio o espectáculos.
4. Empresas del sector cuaternario, con actividades relacionadas con las nuevas tecnologías de la información, como las editoriales *on line* o los portales de Internet.

Además, según la propiedad de los medios de producción o del capital (Bueno, Cruz y Durán, 1991) podemos distinguir entre empresas privadas que son propiedad de personas individuales (empresas individuales) o de otras empresas de capital privado (empresas societarias) y empresas públicas con todo su capital procedente del Estado u otras Administraciones Públicas. También se considera empresa pública a aquella en la que, teniendo capital privado y público incluso a partes iguales, el Estado o las Administraciones Públicas tienen una influencia decisiva o importante en la toma de

decisiones (acción de oro). Casi todas las empresas agrarias españolas son de capital privado.

Las principales características de la empresa agraria son (Martín, Pérez y Romero, 2002):

- Falta de control en los factores de producción (suelo, clima, etc.).
- Procesos de producción complejos. La empresa agraria sigue varios procesos simultáneos instantáneamente, pues es la forma de utilizar todos los elementos de producción (tierra, mano de obra y capital).
- Procesos de producción limitados por el clima y por las condiciones de los cultivos.
- Producción heterogénea. El empresario agrario debe esperar a las cosechas para conocer su rendimiento y la calidad de los productos.
- Instalaciones obsoletas y baja introducción de innovaciones tecnológicas en el sector.
- Tamaño medio de las explotaciones reducido.
- Escasez de formación a todos los niveles.
- Edad media alta de los empresarios agrarios y problemas de sucesión en el negocio.

En principio la empresa agraria puede adoptar cualquier forma societaria civil y mercantil. También puede constituirse en cooperativa o sociedad agraria de transformación (SAT) (Luna, 2002).

No obstante, en referencia a la empresa agraria, “ninguna de las formas actuales se adapta totalmente a un nuevo modelo de sociedad o figura necesaria para los intereses de los titulares de las explotaciones y de los objetivos que a nivel nacional se persiguen: tanto las sociedades capitalistas reguladas en nuestro derecho, como las SAT y las Cooperativas, tienen problemas para interesar a todos los titulares de explotaciones, bien porque el empresario no conserva su independencia o porque el nacimiento de una nueva persona jurídica independiente de los socios que la integran, no se adapta totalmente con los intereses de los agricultores” (Martín, Pérez y Romero, 2002).

1.2.- El empresario agrario.

Existen tantos tipos de empresarios como empresas. No podemos ignorar la relación existente entre el proyecto original del fundador y su carácter y la cultura de la empresa, entendida como el conjunto de valores, símbolos y rituales compartidos por los

miembros de una empresa, que describen la forma en que se hacen las cosas para la solución de todo tipo de problemas (Llopis, 1992). También debemos ser conscientes de las circunstancias del tejido empresarial: a medida que las empresas son más grandes y se vuelven más complejas, el número de directivos aumenta, pudiendo incluso constituir consejos de administración formados por consejeros o administradores (de Miguel, 1993) en los que los accionistas, auténticos propietarios de la empresa, delegan la gestión y la toma de decisiones.

Según el diccionario de la Real Academia Española, el empresario es el “titular propietario o directivo de una industria, negocio o empresa”. La separación entre la propiedad y la gestión de la empresa ha sido ampliamente debatida en la literatura desde que se empezó a estudiar la figura del empresario, junto con otras ideas como sus funciones organizadoras y coordinadoras.

En la evolución histórica de la figura del empresario hemos podido observar que existen básicamente dos puntos de vista: el que considera que el empresario asume varios tipos de riesgo (económico, profesional, etc.) y aquel en el que el empresario tiene como funciones fundamentales la coordinación, organización, planificación y control del proceso empresarial.

En cualquier caso, hay un consenso al afirmar que el empresario es el encargado de tomar las decisiones en la empresa, individual o colectivamente a través de un órgano colegiado en el que estén representados los propietarios, directivos y trabajadores (Bueno, Cruz y Durán, 1991). Esto supone la aceptación de las consecuencias futuras, positivas o negativas, de las decisiones acordadas (Fernández Pirla, 1981).

La toma de decisiones puede resultar conflictiva puesto que los empresarios y los propietarios o capitalistas pueden tener intereses distintos. Los empresarios buscan una continuidad en su puesto de trabajo que depende del crecimiento de la empresa y de sus beneficios, ya que a mejores resultados, más prestigio profesional y más oportunidades de ascenso a puestos de más responsabilidad y mejor remunerados. Por su parte, los accionistas pretenden rentabilizar al máximo su aportación monetaria, vetando incluso acciones empresariales que suponen un mayor crecimiento pero un mayor riesgo de la inversión.

Las funciones y tareas de los empresarios de hoy son innumerables: planificar, organizar, dirigir y controlar la empresa, negociar, conectar diferentes mercados de clientes y proveedores, liderar equipos de trabajo, etc. Así mismo, deben realizar funciones rutinarias, como gestionar una empresa ya en funcionamiento y funciones

innovadoras o schumpeterianas, como impulsar una empresa de reciente creación o en proceso de expansión (Tarragó, 1989).

2.- Los arrendamientos históricos valencianos.

La regulación actual por la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de arrendamientos históricos valencianos, considerada por la jurisprudencia como una Ley autonómica, que regula específicamente aspectos de los arrendamientos históricos constituidos desde tiempo inmemorial, se regulan por la costumbre, como institución propia del Derecho civil valenciano, y aplicándose a las relaciones jurídicas con estas características dentro del ámbito territorial de la Comunidad Valenciana (Cfr. AA.VV., 2004).

En ocasiones se ha calificado a estos arrendamientos como una “pieza de museo”, si bien es difícil que en la actualidad se puedan constituir (Climent, 1996), como advirtió la Sentencia núm. 15, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 2 de noviembre de 2004. Ponente: Ilmo. Magistrado Sr. D. Juan Montero Aroca, desestimando el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de 28 de abril de 2004, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, en su Fundamento de Derecho Segundo, al indicar que podrán no acomodarse a la realidad económica actual, pero afirmó que «lo que es o no económicamente probable no guarda relación con lo que es teóricamente posible», ya que «nada impide que los particulares celebren después de la vigencia de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, un contrato de arrendamiento y que lo sujeten al régimen jurídico propio de los arrendamientos históricos valencianos».

Es preciso también indicar que las sentencias que vamos a analizar no son precisamente reliquias, sino que la actividad del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en la resolución de casos relativos a los arrendamientos históricos valencianos continua en plena efervescencia (De la Rúa, 2002).

Como señala el Preámbulo la indicada norma, no se tiene noticia exacta de lo que aconteció en el antiguo Reino de Valencia durante el siglo XVIII en relación a la adaptación al Derecho castellano de las Instituciones que habían estado regidas, desde cinco siglos atrás, por el Derecho Foral que desapareció con los Decretos de Nueva Planta, ya que se carecía de estudios sobre colecciones de sentencias de la Real Audiencia y Protocolos Notariales.

Sin embargo, «consuetudinariamente y en la práctica habitual y cotidiana quedaron al menos vestigios o retazos del antiguo régimen foral, en buena medida amparados por el sistema de libertad de pactos y de formas que históricamente ha caracterizado el Derecho castellano».

Por lo que se refiere al sistema de cultivo de la tierra y como sigue indicando el Preámbulo de la Ley, se encontraba dicho sistema «apoyado en un específico contrato que parece pertenecer al género, ciertamente indefinido e impreciso, de los arrendamientos (la «locatio-conductio» de los romanos), llama la atención, ya bien entrado el siglo XIX, de un estudioso como Joaquín Costa, que se refiere a él como un caso de «colectivismo agrario» y lo incorpora, bajo texto de un estudioso local (Soriano), al volumen colectivo «Derecho consuetudinario y Economía popular de España». No se pronuncia este ilustre autor ni sobre el origen de este contrato ni sobre la integridad de su contenido. Se limita a subrayar algunas peculiaridades y a poner de relieve su especialidad en relación con los tipos contenidos en las Leyes del Derecho Común vigente en aquel tiempo.

Como costumbre ampliamente difundida y practicada en la vega de Valencia estudia este tipo contractual Monforte Báguena en una tesis doctoral que ve la luz a principios de siglo. Después de la guerra civil, Garrido Juan da noticias del contrato valenciano de arrendamiento rústico y cree encontrar los orígenes de la Institución en el Derecho foral».

Es, pues, la primera sentencia de casación en materia de Derecho civil valenciano, la Sentencia núm. 1, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 12 de enero de 1995, Sala de lo civil y penal. Ponente: Ilmo. Magistrado Sr. D. Juan Climent Barberá, declarando no haber lugar al recurso de casación contra la sentencia núm. 45/1993, de 24 de mayo, dictada en grado de apelación civil por la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Valencia, la que nos indica, en su Fundamento de Derecho Segundo, que el origen de los arrendamientos históricos valencianos se remonta históricamente a épocas pretéritas, «en las que la configuración de la propiedad y el uso de los bienes, en especial los inmuebles productivos, como es el caso del uso agrícola de la tierra, resulta muy diferente a la que existe en el sistema social y jurídico del sistema presente.

Los arrendamientos históricos valencianos tienen su origen en un contexto histórico en el que las nociones de dominio eminente y dominio útil de las tierras dan soporte a

una peculiar forma de explotación agrícola, bajo fórmulas jurídicas de difícil anclaje en el momento social y jurídico actual.

La evolución histórica hasta el presente ha sido larga y compleja, produciendo, como es patente, una configuración de la propiedad de la tierra y sus usos agrícolas muy distinta a la que existía en los orígenes de los arrendamientos históricos valencianos; sin embargo, a diferencia de otras figuras jurídicas históricas, los arrendamientos históricos valencianos han venido perviviendo, hasta el presente y en la realidad jurídica de este territorio, como una forma de explotación agrícola de la tierra bajo determinadas reglas de Derecho, con sus rasgos originarios y, por tanto, extrañas a la configuración de la propiedad y sus formas jurídicas de explotación agrícola en el sistema jurídico actual, pero no por ello menos vivas y vigentes».

Se considera el arrendamiento histórico valenciano una institución de origen contractual (Clemente, 2000) en la que se refleja una especial forma de cultivo de las tierras agrícolas de la región valenciana, que ha perdurado en el tiempo y se rige por normas consuetudinarias que subsisten, y ello a pesar, como señaló la Sentencia núm. 3, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 11 de mayo de 1998, Sala de lo civil y penal. Ponente: Ilmo. Magistrado Sr. D. José Luis Pérez Hernández, declarando no haber lugar a estimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 117/97, de 2 de octubre de 1997, proferida en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valencia, en su Fundamento de Derecho Primero, de la «derogación de los Fueros Valencianos por Felipe V tras la batalla de Almansa, mediante los Decretos de Nueva Planta y, en concreto, por el Decreto de 29 de Junio de 1.707, costumbres que son vestigios enraizados en aquella legislación derogada, que pese a su abolición ha subsistido como una forma peculiar de empresa o explotación agrícola de tierras que en sus inicios u orígenes pertenecían a señoríos, vinculaciones o mayorazgos o que eran bienes nacionales consistentes en el arrendamiento o dominio directo de determinadas fincas que posteriormente en la época de la desamortización fueron adquiridas mediante venta en subasta pública.

Se trata de una relación jurídica de origen contractual en la que el propietario o dueño de la tierra (arrendador) cede indefinidamente el uso y disfrute de la finca rústica, es decir la posesión o dominio útil, a otra persona (arrendatario) para que la cultive personalmente incorporándola a su explotación agraria a cambio del pago de una merced, renta o precio como contraprestación, relación jurídica que conforma un ius

“singulare” que otorga, entre otros, al cultivador la facultad o derecho de instituir o designar un sucesor en el cultivo, para el caso de fallecimiento, lo que implica una forma de sucesión excepcional o especial, así como la posibilidad de poder disponer quien ha de sustituirlo en el cultivo para el caso que, sin producirse su fallecimiento, deviniera incapaz para realizarlo por sí mismo». En el mismo sentido, Sentencia núm. 12, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 2 de septiembre de 2004. Ponente: Ilmo. Magistrado Sr. D. Juan Luis de la Rúa Moreno, estimando el recurso de casación contra la sentencia de 24 de noviembre de 2003, dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, en su Fundamento de Derecho Primero, al indicar «la presencia de un arrendamiento histórico valenciano con las características que le son propias de territorialidad, inmemorialidad, duración indefinida y carácter consuetudinario, viniendo a constituir, como se decía en sentencia de 11 de mayo de 1998, una relación jurídica de origen contractual en la que el propietario o dueño de la tierra (arrendador) cede indefinidamente el uso y disfrute de la finca rústica, es decir la posesión o dominio útil, a otra persona (arrendatario) para que la cultive personalmente incorporándose a su explotación agraria a cambio del pago de una merced, renta o precio como contraprestación, cuyo contenido se conforma como un “*ius singulare*” de carácter consuetudinario».

En similares términos se pronunció el Auto núm. 20, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 11 de abril de 2000. Ponente: Ilmo. Magistrado Sr. D. José Luis Pérez Hernández, en el que no hubo lugar al recurso de queja interpuesto contra al Auto de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Quinta, de 18 de febrero de 2000, en su Razonamiento Jurídico Primero: «el denominado arrendamiento histórico valenciano, institución contractual de origen inmemorial y tradicionalmente consuetudinario, costumbres parcialmente hoy día recogida por la Ley 6/1986, de la Generalidad Valenciana, de 15 de diciembre, tiene como característica esencial su duración indefinida.

En dicha relación contractual el cultivador goza del uso y disfrute de la finca rústica para su explotación agrícola, sin limitación de tiempo en cuanto a la duración contractual, según preceptúa el artículo 4 de la referida Ley 6/1986, con tan sólo la obligación de abonar, como contraprestación, al propietario la merced correspondiente hasta el punto de que en garantía de la continuidad de la explotación agraria se reconoce, en los artículos 9 y 10 de la ley, la posibilidad de una sucesión especial y sólo

se permite poner fin a dicha relación jurídica, contra la voluntad del cultivador, en el caso de que el propietario recabe para sí el cultivo de la finca con los requisitos y condiciones que se determinan en el artículo 6 de la propia ley valenciana.

Por consiguiente, no cabe en esta institución la extinción del contrato por transcurso del plazo de duración, ni, consecuentemente, puede concebirse la existencia de prórrogas legales, ni la posibilidad de la tácita reconducción, que sí son concebibles y posibles en los arrendamientos rústicos comunes, sean o no históricos».

Esta singular y peculiar forma de explotación agrícola, que es distinta al arrendamiento regulado por el Código civil, a la aparcería y al censo enfiteútico, consignativo y reservativo, mantiene una incuestionable vitalidad y vigencia, como señaló la Sentencia núm. 3, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 11 de mayo de 1998, en su Fundamento de Derecho Segundo, en determinadas zonas agrícolas de la Comunidad Valenciana, al indicar que «tan singular y peculiar forma de explotación agrícola (que mantiene diferencias esenciales con los arrendamientos regulados en el Código Civil, con la aparecería y con los censos enfiteúticos, consignativos y reservativos, diferencias que no van a ser en este momento detalladas o enumeradas), es la institución que como proveniente de épocas pasadas, regidas por un sistema social y jurídico distinto al presente, del que han quedado prácticas consuetudinarias que subsisten como vestigios o retazos del antiguo régimen foral, y que actualmente mantiene una incuestionable vitalidad y vigencia en determinadas zonas agrícolas de nuestra Comunidad».

2.1.- El elemento primordial del trabajo del arrendatario: pieza esencial de un contrato para la empresa.

Observamos que en las sentencias que hemos consultado y en el propio Preámbulo de la Ley, como a continuación expondremos, que el arrendamiento histórico valenciano es considerado como un contrato para la empresa, es decir, una empresa agrícola, en el que la figura de empresario-arrendatario se une en una persona, ya que el destino principal es la explotación de la misma con miras a su conservación y sucesión, todo ello perfilado por la existencia de la costumbre. La sucesión de arrendatarios en la explotación de las tierras, sus ancestros, ascendientes o antecesores, a través de sucesivas generaciones es lo que caracteriza, entre otras notas como veremos, la institución. Toda esta situación peculiar es la que ha llevado al legislador a conceder un régimen específico a esta modalidad arrendaticia, propia de nuestra Comunidad, y que

viene a aclarar el tratamiento que la Ley otorga a los supuestos tanto de expropiación de la finca sobre la que recae dicho arrendamiento, como aquellos otros supuestos de cese de la actividad agraria que sean consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asienta la finca.

El Preámbulo de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, nos indica que «forzoso resulta señalar que el arrendamiento histórico valenciano, desde los estudios de Monforte, de Garrido, de Soriano, de Costa, etcétera, quedó significado como relación jurídica de origen contractual por la que se cede indefinidamente el uso y disfrute de una finca rústica para la explotación agrícola».

Y en este mismo sentido la Ley recoge esta conceptualización, en su art. 4, al señalar que: «El arrendamiento histórico valenciano, una vez sea resuelto su reconocimiento, tendrá la conceptualización de contrato de duración indefinida, por lo que el propietario de la tierra de cultivo cede ésta para su incorporación a la explotación agraria del cultivador, quien satisfará a aquél, en contraprestación, la merced correspondiente».

Se configura como un contrato para la Empresa, como nos indica el propio Preámbulo, en el que el elemento primordial es el trabajo del arrendatario, y que viene a aclarar el tratamiento que la Ley otorga a los supuestos tanto de expropiación de la finca sobre la que recae dicho arrendamiento, como aquellos otros supuestos de cese de la actividad agraria que sean consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asienta la finca.

El objeto del contrato de arrendamiento es la tierra de cultivo que el propietario cede al arrendatario para la incorporación a la explotación agraria de este último. Al cultivo se hace referencia en varias ocasiones: la solicitud para la declaración de arrendamientos históricos valencianos deberá contener expresión del cultivo actual a que se destina la parcela o parcela cultivadas en arrendamiento, y se acompañará del documento consistente en un certificado del ayuntamiento sobre la identidad del cultivador actual de la parcela, localización exacta de la misma, superficie y cultivo existente.

Se suele tratar de un predio rústico con la finalidad de explotarlo agrícolamente, pero también se considerará que comprende no sólo la tierra sino también los elementos

necesarios para que se pueda explotar, como puede ser la posibilidad de disponer de agua y la instalación o canalización para el riego.

La tierra aparece como elemento patrimonial fundamental en la explotación agraria del agricultor, constituyéndose en el elemento productivo y fructífero, por lo que el arrendamiento se constituirá sobre un inmueble rústico y destinado a ser incorporado a la explotación agraria del cultivador, de ahí la necesidad de que se exija la condición de que sea susceptible de producir frutos. Lo que se plantearía la imposibilidad de constitución de un arrendamiento sobre un terreno árido o yermo.

En otra ocasión, se suele contemplar que las tierras objeto del contrato de arrendamiento no constituyen una sola finca, entendida como unidad física, ni tampoco se tratan de subparcelas, sino que se trata de campos de cultivo perfectamente diferenciados y separados entre sí. En este supuesto, la Sentencia núm. 7, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 30 de diciembre de 1997. Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. José Flors Maties, estimando en parte el recurso de casación interpuesto contra la Sentencia de fecha 9 de julio de 1997, dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valencia, en su Fundamento de Derecho Quinto, resolvió que: «(...) La existencia de un único contrato y el abono de una cantidad única en concepto de renta por el arrendatario a los arrendadores, no presupone que el arrendamiento lo sea también de una única finca. Un mismo y solo contrato de arrendamiento puede tener por objeto material o elemento real varios campos o parcelas, (...), y en tales supuestos resulta dudoso que la falta de explotación total o parcial de uno de los campos deba provocar la resolución del contrato respecto de todos los restantes que sí se cultiven».

Esta configuración como «contrato para la empresa agraria» ha sido admitida por la jurisprudencia y se puso de manifiesto por la Sentencia núm. 1, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 25 de enero de 2000. Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. José Flors Maties, no estimando el recurso de casación contra la sentencia de 30 de julio de 1999, dictada en grado de apelación por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, al precisar, en su Fundamento de Derecho Octavo, que «el arrendamiento consuetudinario se configura, ciertamente, como un contrato para la empresa en el que el trabajo aportado a la explotación agrícola por los sucesivos arrendatarios constituye un elemento primordial. Así lo dice la Exposición de Motivos de la Ley Valenciana 6/1986, cuyos preceptos se refieren, en

este sentido, a la explotación agraria (arts. 4.1, 6.1, 9.1 y 2, y 10), a la titularidad empresarial agraria (art. 5.1) y al cultivador (arts. 3.1, 4.1, 5.1 y 2, 6, 7 y 9.1 y 2) (...)».

Ello significa que el trabajo del cultivador se erige en un elemento muy importante de la configuración de dicho contrato, ya que el sucesivo trabajo a través de las generaciones por las que va sucediendo el arrendamiento, han determinado la existencia de la propia actividad del cultivador, al haber, además, de labrado la tierra, construido accesorios para su propia explotación como han sido las barracas y las alquerías.

De este modo, hizo referencia a «explotación empresarial» la Sentencia núm. 6, del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo civil y penal, de 22 de abril de 2004, al señalar que «Que resultan inaplicables al presente caso las normas relativas a las mejoras que solicita relativas al sistema de drenaje, enarenado y murete de separación existentes en la finca, no solo por cuanto en ningún momento las ha cuantificado y su determinación no puede diferirse a la ejecución de la sentencia según dispone el artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente, sino por cuanto la naturaleza jurídica y las características especiales del arrendamiento rústico histórico valenciano, de origen inmemorial y de duración indefinida, hacen que éstas sean consustanciales a dicho derecho, para el buen uso y disfrute de la explotación empresarial agrícola por el cultivador-arrendatario al ser ello elemento primordial de su trabajo; y por cuanto que las mismas ya fueron tomadas en cuenta por la administración para determinar el valor del justiprecio de la total finca, según su estado y características».

Es por ello que el trabajo del arrendatario en la explotación se convierte en un elemento primordial, sin que ello signifique, como veremos que dicha explotación tenga que ser de «primera mano», ya que la costumbre valenciana no exige que el arrendatario trabaje físicamente la tierra.

En este sentido, la Sentencia núm. 75, de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Tercera, de 18 de abril de 2000. Ponente: Ilma. Magistrada Sra. D^a. Regina Marrades Gómez, confirmando la sentencia de 1 de septiembre de 1999, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Valencia, que estamos analizando, respecto a cultivador de la tierra, ya que en este supuesto los demandados no eran cultivadores personales directos, ya que se dedicaba a otra profesión u actividad, uno de ellos, y el otro era una persona de edad avanzada:

«Alega también la apelante que el demandado V.P. no es cultivador personal

directo al dedicarse a otra actividad distinta, como es la de taxista, y que la demandada J.G.M. tampoco cultiva personalmente la tierra por lo avanzado de su edad.

Sin embargo, la costumbre valenciana no exige que el arrendatario trabaje físicamente la tierra, ya que el arrendatario es arrendatario hasta que se muere, no dejando de serlo a pesar de la imposibilidad física para él trabajo por su avanzada edad o condición física, teniendo en cuenta que, tal y como tiene declarado el TSJCV, en reiteradas ocasiones, el cultivador personal lo es no solo quien lleva la explotación por sí, sino también quien lo hace con ayuda de familiares que con él convivan, y por ello la Ley 6/86 de la Generalitat Valenciana habla en sus art. 9 y 10 de la "garantía de la continuidad de la explotación agraria", exigiéndose, en definitiva que los arrendatarios atiendan a sus obligaciones para con la cosa arrendada como buen labrador, lo cual, en le presente supuesto, ha quedado acreditado con prueba documental, certificado del Consell Agrari Municipal, documento uno de la contestación a la demanda, que acredita que la parcela arrendada esta cultivada y que- los titulares son los demandados, y por la prueba testifical al manifestar que es cierto que los demandados explotan conjuntamente la tierra arrendada.

Por todo lo anteriormente expuesto, cabe concluir que se trata de un arrendamiento rústico histórico valenciano, por cumplirse los requisitos de territorialidad, consuetudinariedad e inmemoriabilidad, siendo, por tanto, desestimado el recurso y confirmada la resolución objeto del mismo».

En parecidos términos se pronunció la Sentencia núm. 81, de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Tercera, de 22 de julio de 1999. Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. J. Luis Vera Llorens, confirmando la sentencia de 20 de mayo de 1998, dictada por el Juzgado núm. 3 de Moncada, en un supuesto en el que se alegaba la falta suficiente de prueba sobre el carácter del actor como cultivador directo y personal, consideró que:

«Respecto al segundo de los motivos expuestos es decir, la falta de acreditación del carácter del actor como cultivador personal y directo, procede no olvidar que hoy en día, en las labores agrícolas se ha llegado a un grado de especialización tal que el cultivo personal no supone tener que realizar personalmente todas y cada una de las labores del campo, sino estar al frente de la explotación. Al mismo tiempo olvida el apelante que la fuente normativa referida en la Ley Valenciana de arrendamientos rústicos históricos es la Costumbre y no los requisitos de la ley estatal.

Partiendo de estas premisas, ha quedado acreditado tanto en la documental obrante en autos referida a la certificación de la Tesorería de la Seguridad Social, y a la emitida por el Ayuntamiento de Meliana que el actor es agricultor y lo que del mismo modo se ratifica, por la testifical practicada, por lo cual no procede estimar el motivo invocado».

También aludió a la distinción entre la condición de arrendatario (propia del derecho consuetudinario valenciano) y de “cultivador directo y personal”(propio de la legislación estatal en lo que se denominó “arrendamiento especialmente protegido”) la Sentencia núm. 1, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 25 de enero de 2000, a la que ya hemos hecho referencia, en su Fundamento de Derecho Octavo, al expresar que: «sólo pueden ser arrendatarios las personas físicas, no las jurídicas, y que el arrendatario es el que toma la tierra en arriendo para destinarla a la explotación agrícola, lo que hará, por regla general, cultivándola de una forma personal. Pero no se requiere en cambio, que siempre y en todo caso deba ser el titular de la relación quien cultive física y materialmente la finca de un modo permanente. Entenderlo así supondría provocar una vinculación personal a la tierra y una inconcebible sumisión al trabajo agrícola hasta la muerte.

La falta de cultivo de la finca, es decir, su falta de explotación, es causa de resolución del contrato. También puede serlo la indebida cesión a un tercero. Pero no lo es el hecho de no realizar personalmente el cultivo a causa de la edad avanzada o por otro motivo de imposibilidad física para el cultivo personal.

A propósito de la condición de arrendatario y sus diferencias con el concepto de cultivador «directo y personal» (que no es propio del arrendamiento consuetudinario, sino específico de lo que la legislación estatal denominó en su día «arrendamiento especialmente protegido»), se ha de advertir que en el régimen sucesorio consuetudinario valenciano, al cultivador fallecido sin designación expresa de sucesor le sustituye su esposa, quien, por lo común, carece de aptitud física para el cultivo directo, por lo que mientras no disponga, si así le conviniera, la designación de un sustituto o un sucesor, ha de valerse de terceras personas para el trabajo de la finca. Puede también ocurrir que al arrendatario le sucedan sus hijas, siendo, entonces, sus respectivos esposos, quienes, como labradores, suelen hacerse cargo del cultivo. Pues bien, en ninguna de dichos casos cabe entender que se pierda la condición de arrendatario según la Ley Valenciana 6/1986. En aquellas circunstancias ha de estimarse que es cultivador

y titular de la explotación y del arrendamiento no sólo quien realiza por sí las labores agrícolas, sino también quien lo hace con ayuda de familiares que con él convivan, y también con la de terceras personas, incluso asalariadas, cuando concurra justa causa que impida llevar a cabo personalmente el cultivo».

De igual forma, la Sentencia núm. 2, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo civil y penal, de 6 de febrero de 2001. Ponente: Ilmo. Magistrado Sr. D. Juan Climent Barberá, desestimando el recurso de casación contra la Sentencia de 18 de abril de 2000, proferida por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valencia, en su Fundamento de Derecho Quinto, al indicar que: «acerca del concepto legal de cultivador personal y profesional de la agricultura, en cuanto que el hecho de la jubilación o la avanzada edad no impide la consideración de cultivador personal a quien con independencia de su trabajo físico asume personalmente los riesgos de la explotación agrícola, como es el caso.

La doctrina jurisprudencial que se alega ha infringido la sentencia recurrida es la recogida, entre otras, en las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero y 3 de junio de 1988, 6 de julio, 28 de abril y 20 de febrero de 1989, 31 de mayo de 1966 y 23 de enero de 1997 que señalan fundamentalmente que la avanzada edad o la jubilación no son óbice para la consideración como cultivador personal o profesional de la agricultura, doctrina esta que no se infringe en la sentencia recurrida puesto que en la dicha sentencia de apelación no se ha cuestionado la cualidad de cultivador personal por este motivo de jubilación, sino que ésta se limita a afirmar que el actor no ha acreditado en modo alguno ser cultivador personal ni profesional de la agricultura, ya que incluso el mismo reconoce que no cultiva la parcela en la actualidad, ya que se encuentra jubilado y la cultiva uno de sus hijos, es decir, que la sentencia no dice que no concurre en el actor la condición de cultivador personal y de profesional de la agricultura porque este se encuentre jubilado, sino que tal condición no ha sido probada entre otras cosas porque el propio actor confiesa que no cultiva la parcela, lo que el actor y no la sentencia justifica por el hecho de estar jubilado; es pues patente que no cabe considerar que en la sentencia recurrida exista infracción alguna de los preceptos y la doctrina jurisprudencial alegadas.

Este motivo del recurso se limita, sustancialmente y pese a su extensión, a afirmar que lo manifestado por el actor en confesión acerca de que no cultiva personalmente la parcela, aunque la trabaja un hijo suyo, obedece al temor de perder la

pensión y que la propiedad le ha reconocido la condición de cultivador al menos al admitirle en la posición de arrendatario y cobrarle los recibos, lo que no puede enervar lo declarado probado por la sentencia impugnada sobre la base de que no se ha acreditado tal condición y lo que el propio actor manifiesta en confesión.

Lo que se pretende en realidad en el este motivo, al socaire de la infracción de preceptos legales y doctrina jurisprudencial y sin perjuicio de lo antes expresado, es una nueva valoración de la prueba practicada, lo que viene vedado en esta sede casacional, pues en el recurso de casación se ha de partir de los hechos probados en la sentencia impugnada, que, en el presente caso y por lo que se refiere a este motivo del recurso, son que no se ha acreditado la condición de cultivador del actor.

Procede por tanto desestimar el motivo, en primer lugar, por cuanto lo que se pretende en realidad es una nueva valoración de la prueba contraria a lo declarado probado en la sentencia impugnada lo que no es admisible, como ya se ha expuesto en el fundamento de derecho primero y es doctrina constante del Tribunal Supremo como se desprende, entre otras, de las sentencias, referidas al carácter de cultivador en los arrendamientos rústicos, de 25-07-2000, núm. 782/200, 17-07-2000, núm. 738/2000, 10-07-1998, núm. 684/199 y 11-04-1998, núm. 320/1998, así como de las citadas en ellas, en especial en la última de las señaladas en su Fundamento de Derecho 3º, apartados A) y B); en segundo lugar y en todo caso, por cuanto no cabe apreciar en la sentencia impugnada infracción ninguna de los preceptos y la doctrina jurisprudencial alegada».

REFERENCIAS

1. AA.VV. (2004): *Arrendamientos históricos valencianos. Orígenes, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana*, Valencia.
2. Bueno Campos, E.; Cruz Roche, I.; Durán Herrera, J.J. (1991): *Economía de la empresa. Análisis de las decisiones empresariales*. Ediciones Pirámide, Madrid.
3. Clemente Meoro, M.E. (2002): “Las competencias de la Comunidad Autónoma Valenciana en materia de Derecho civil”, R.G.D., núm. 596, mayo 1994, págs. 4921 y sigs.
4. Climent Durán, C. (1996): “Los arrendamientos históricos valencianos: Posibilidad de constituirlos en la actualidad”, R.G.D., núm. 621, junio 1996, págs. 6579 y sigs.

5. Fernández Pirla, J.M. (1981): *Economía y gestión de la empresa*, ICE, Madrid.
6. Llopis, J. (1992): *La cultura de empresa. Análisis y enfoque cualitativo para la toma de decisiones*, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo.
7. Luna Serrano, A. (2002): “Panorama normativo del derecho agrario catalán. El régimen jurídico de la actividad agraria en Cataluña”, Libro blanco de la agricultura y el desarrollo rural.
8. Martín Lozano, J.M.; Pérez Hernández, P.P.; Romero Velasco, M. (2002): “Aspectos generales de la empresa agraria española”, Libro blanco de la agricultura y el desarrollo rural.
9. Menguzzato, M. y Renau, J.J. (1995): *La dirección estratégica de la empresa. Un enfoque innovador del management*, Ariel, Barcelona.
10. de Miguel Fernández, E. (1993): *Introducción a la gestión (management)*, Universidad Politécnica de Valencia.
11. O’Callahan, X. (2001): *Compendio de Derecho civil*. Tomo 2 (Obligaciones y contratos), EDERSA.
12. Rúa Moreno, J.L. De la (2002): *Arrendamientos históricos valencianos. Doctrina jurisprudencial de la sala de lo civil y penal del Tribunal Superior de Justicia*, Valencia.
13. Tarragó Sabaté, F. (1989): *Fundamentos de la economía de la empresa*, Librería Hispano Americana, Barcelona.