

“Gastos y mejoras en el arrendamiento rústico”

Por CARLOS VATTIER FUENZALIDA

Profesor Adjunto de Derecho civil

SUMARIO: 1. *Concepto y evolución.* La distinción de gastos y mejoras. La concepción tradicional y la moderna; aspectos cuantitativo y cualitativo. El Derecho antiguo, la codificación y el Derecho moderno. La prestación de mejorar en el cuadro típico del arrendamiento rústico.—2. *Tipología legal de los gastos y mejoras.* El perfil objetivo y los regímenes jurídicos diversos. Las reparaciones normales, las de cuantía importante y las urgentes. El concepto de mejora útil; crítica. Modalidades según el contenido y el objeto. Las mejoras sociales y las suntuarias.—3. *El deber de reparar y mejorar.* La obligación legal y su incumplimiento. La obligación de reparar del arrendador y las facultades del arrendatario. El deber de tolerar las obras. Las mejoras impuestas y las favorecidas por la Administración. El cumplimiento y el incumplimiento de la obligación de mejorar. La autonomía privada y la presunción legal en tema de mejoras.—4. *La facultad de mejorar.* El poder excepcional del arrendador y la autorización administrativa de las mejoras útiles; otros aspectos. La facultad del arrendatario, la comunicación al arrendador y el informe administrativo. La modificación interna de la finca y las mejoras de cuantía importante que la transforman.—5. *La extinción del crédito derivado de las mejoras.* Los subrogados del pago y las garantías. La elevación proporcional de la renta y las opciones del arrendatario *ex* artículo 59. El artículo 62: el *ius tollendi*, el pago en metálico y el pago por compensación. El carácter general de este régimen y la imputación del pago.—6. *Los derechos de garantía.* La garantía y el privilegio del arrendador. La anticresis anómala establecida a favor del arrendatario. El *ius retentionis* y la facultad de subarrendar. La hipoteca legal del acreedor refaccionario. Estudio de la anotación preventiva del artículo 42.8 de la Ley hipotecaria, y su adaptación al arrendamiento rústico.

1. CONCEPTO Y EVOLUCION

Un buen punto de partida para estudiar la nueva disciplina de los gastos y de las mejoras en el arrendamiento rústico es el de subrayar los rasgos esenciales que caracterizan a unos y a otras, pues las dos figuras suelen confundirse, como es bien sabido, hasta el extremo de que se habla, con una notable redundancia, de mejoras útiles, como

hace todavía el artículo 57.1 de la Ley en vigor, tal como si pudieran existir mejoras inútiles, las que se consideran tradicionalmente, para evitar la *contradictio in terminis* que esto implicaría, mejoras voluntarias o suntuarias, según la terminología de la legislación anterior o la del artículo 69 de la Ley actual. Lo que ocurre es que se ha trasladado a las mejoras la clásica división tripartita de los gastos, que los distingue en necesarios, útiles y voluptuarios, como dicen las *Partidas* (1), con lo cual se olvida que estamos ante fenómenos opuestos lo mismo en el plano económico que en el jurídico. En efecto, los gastos consisten en una inversión y se dividen, modernamente, en dos clases, los gastos de conservación o de reparación y los gastos que aumentan el valor, tanto porque aumentan el valor de uso o utilidad cuanto porque incrementan el valor de mercado o precio de la cosa objeto de los mismos; estos dos tipos de gastos tienen, además, un régimen jurídico distinto, pues, si los realiza una persona diversa del propietario, los primeros se rigen por el principio de la restitución íntegra mientras que los últimos, generalmente, por la regla de la suma menor entre su importe y el aumento de valor, a tenor del artículo 453-2 del Código civil, o el derecho a llevarse los adornos a que se refiere el artículo 454, preceptos que, aun cuando están pensados en orden a la liquidación de la situación posesoria, presentan una impronta de carácter general. Es fácil advertir que se han plasmado aquí las viejas reglas romanas, las que fueron esquematizadas por el *ius commune*, según se ha resaltado recientemente, en estos términos: «los gastos necesarios se reembolsan íntegramente; los gastos útiles se reembolsan hasta la concurrencia de la plusvalía que provocan en el bien; los gastos voluptuarios no se reembolsan jamás» (2).

Las mejoras, en cambio, son el resultado de los llamados gastos útiles únicamente, y se caracterizan, según la concepción tradicional, por ser una obra del hombre llevada a cabo de forma extraordinaria sobre una finca, la que se contrapone a los supuestos de accesión propia, lo mismo de mueble a inmueble que de inmueble a inmueble; por otra parte, nota distintiva de la mejora es, para esta concepción, la de estar hecha por un sujeto distinto del dueño de la finca, el que se enriquece a consecuencia de ella y debe restituir su valor, concretándose en un elemento añadido o incorporado a la misma, de donde proviene la distinción de las mejoras culturales o agrarias y las mejoras

(1) Según la P. 3.28.44 son, en efecto, las que se «fazen y como por auer deleyte por ellas mas que pro».

(2) Recuerda estas reglas M-C FAYARD, *Les impenses*, París, 1969, p. 4; además, *vid.* para lo expuesto la *op. cit.*, pp. 15 y ss. y 189 y ss., en general. Entre nosotros, J. DELGADO ECHEVERRÍA, *Adquisición y restitución de frutos por el poseedor*, en «ADC», 1975, pp. 551 y ss., especialmente, 627 y ss., considera que los gastos necesarios son los de producción de frutos, mientras que los útiles son los de cambio de destino económico de la cosa. Sobre los gastos en materia de posesión, J. A. DORAL, *Liquidación de la gestión posesoria*, en «RDP», 1977, pp. 399 y ss., y A. MARTÍN PÉREZ, en *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, VI, dirigidos por M. Albaladejo García, Madrid, 1980, pp. 281 y ss., últimamente.

fundiarías. respectivamente; en fin, la función propia y exclusiva de la mejora es, según esto, la de aumentar la producción, dado que favorece la productividad y los rendimientos, lo que se traduce, por consiguiente, en una elevación del valor de la finca objeto de la misma (3).

Con todo, una revisión profunda de esta concepción se ha llevado a cabo modernamente, y se ha hecho notar que se trata de un supuesto complejo o de formación progresiva, que se desdobra en dos momentos fundamentales, a saber: el acto, la conducta o la obra que realiza el sujeto sobre la finca, cualquiera que sea su titularidad sobre ella, y el producto, el resultado o el contenido de esta actuación. La importancia de esta distinción reside en poner de relieve la naturaleza jurídica distinta de cada uno de estos momentos; así, se ha señalado que el primero es un acto jurídico no negocial, mientras que el segundo es, en cambio, un hecho jurídico que pertenece al grupo de supuestos que dan lugar a un enriquecimiento del titular de la finca. El primero consiste en la acción de mejorar o actividad mejoraticia, en tanto el segundo, en el resultado de dicho comportamiento o mejora en sentido estricto, debiendo existir entre ambos, para esta concepción, un nexo de causalidad, que es el que distingue la figura de los gastos, la accesión y otros supuestos afines (4). Observemos que, en línea con esta concepción moderna, se ha puesto de relieve entre nosotros, que las mejoras fundiarias, en concreto, provienen de una conducta o actividad cuya función es la de aumentar el valor de la finca, dado que consisten en el resultado relevante, económica y jurídicamente, estable y actual, no meramente potencial, del comportamiento que lleva a cabo el sujeto que mejora en orden a aumentar la capacidad productiva de la misma; en particular, por no incidir sobre los rendimientos, las obras de adorno quedan fuera de esta categoría, a pesar de que aumentan el valor del fundo (5). Frente a esta concepción cuantitativa que pone el acento en el aumento de valor, cabe advertir, en fin, la existencia de otra de índole cualitativa para la que lo esencial radica, ante todo, en el aumento de la capacidad productiva, en el incremento de la productividad, con independencia de que la mejora eleve o no el valor

(3) Destacan en esta dirección los trabajos de G. B. FUNAIOLI, *Nell'attesa di una soluzione legislativa del problema dei miglioramenti nel contratto di affitto*, en «Studi Senesi», 1930, pp. 38 y ss.; *Teoria dei miglioramenti fondiari*, Roma, 1921, e *I miglioramenti nella riforma del Codice civile*, en «Atti III Congresso Nazionale di diritto agrario», Roma, 1939, pp. 286 y ss.

(4) *Vid.*, principalmente, los estudios de A. CARROZZA, *La fattispecie dei miglioramenti nell' profilo oggettivo*, en «Studi Funaioli», Milano, 1961, pp. 85 y ss.; *Linee di una teoria generale dei miglioramenti agrari*, en «Atti I Assemblea Internazionale di diritto agrario», Milano, 1954, pp. 117 y ss., y, por último, *I miglioramenti delle cose nella teoria generale e nei rapporti agrari*, I, Milano, 1965, especialmente pp. 7 y ss., 167 y ss., 185 y ss. y 131 y ss. Entre nosotros, ha acogido favorablemente esta concepción, no sin ciertos relieves críticos, J. L. DE LOS MOZOS, *Nota bibliográfica sobre el libro citado*, en «RDP», 1966, pp. 540 y ss., y, con mayor amplitud, *Recensione*, en «RDA», 1967, pp. 859 y ss.

(5) Así, A. LUNA SERRANO, *Las mejoras fundiarias rústicas (Lección preliminar para un estudio sistemático)*, en «Temis», 1965, pp. 61 y ss., especialmente 63 y ss. y 72 y ss.

de la finca, lo que pone de relieve que el objeto de la acción de mejorar no es sólo esta última sino, además, los cultivos y la organización económica del sujeto que la lleva a cabo; por eso, hay mejoras de infraestructura, de estructura y de supraestructura según atiendan a la finca, a la explotación o a la organización empresarial (6). Con todo, cabe, seguramente, un planteamiento intermedio según el cual el concepto de mejora se agota en el aumento de la productividad y provoca, como una consecuencia secundaria o refleja, el incremento de valor de la finca mejorada.

Ahora bien, en el arrendamiento rústico, en particular, los gastos de conservación o de reparación constituyen, como es sabido, una de las obligaciones típicas que el artículo 1.554.2, desarrollado por el 1.558, del Código civil, impone al arrendador, y que la Ley regula en los artículos 52 a 56, dando cabida a la intervención subsidiaria del arrendatario, en los términos que luego veremos; mucho más complejo es, en cambio, el problema de las mejoras por cuanto implica un conflicto de intereses entre el *habere* del propietario y el *facere* del cultivador, y cuya solución legislativa es de gran trascendencia por ser expresiva de la orientación general del ordenamiento ante la titularidad de la iniciativa económica, la que puede recaer tanto en uno como en otro sujeto o en ambos a la vez. Varias son, por supuesto, las soluciones que, a lo largo de la historia, se han dado al conflicto aludido; recordemos, muy esquemáticamente, que mientras el Derecho justinianeo y el Derecho común—incluso las *Partidas*—tendieron a favorecer al sujeto que mejora por diversos medios y sancionaron, de cara a la indemnización, la regla de la *minor suma inter impensas et melioramenta*, el Derecho clásico y los Códigos del siglo pasado se muestran, en general, restrictivos al respecto. Si en el Derecho antiguo el arrendatario que mejora era equiparado, en términos generales, al poseedor de buena fe o al enfitéuta, sobre todo en el caso de la *locatio ad longum tempus*, en la Codificación, en cambio, predomina la tendencia a considerarle un poseedor de mala fe (7). Así lo hace, en efecto, el Proyecto de 1851 y lo reitera, entre nosotros, el artículo 1.573 del Código civil al reconocerle, igual que al usufructuario, el *ius tollendi* que contempla el artículo 487, con las limitaciones inherentes al mismo, aparte de la

(6) Vid en este sentido, C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho comparado*, Salamanca, 1978, pp. 155 y 300, concretamente, sobre la concepción cualitativa y la clasificación aludidas en el texto.

(7) Para esto, S. RICCOBONO, *Dal diritto romano classico al diritto moderno. (A proposito di D. 10.3.4)*, ahora en «Scritti di diritto romano», II, Palermo, 1964, pp. 421 y ss., e *Il compenso per spese fatte da possessori su cosa altrui*, en «BIDR», 1940, pp. 3 y ss., y P. GROSSI, *Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto commune*, Pompeia, 1963, y *Problematica strutturale dei contratti agrari nella sperienza giuridica dell'alto medioevo italiano*, en «RDC», 1966, pp. 277 y ss.; también C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras agrarias en la evolución legislativa de los arrendamientos rústicos en España*, en «RDA», 1975, pp. 1091 y ss., y *Experiencias del Derecho intermedio sobre contratos ad meliorandum*, en «RDN», núm. 95, 1977, pp. 171 y ss., y allí otras referencias.

facultad de compensar las mejoras con los desperfectos que previene el artículo 488, con lo que la identificación no es plena dado que el artículo 455, en tema de posesión de mala fe, no está referido a las mejoras sino a los gastos necesarios y a los «hechos en mejoras de lujo y recreo» (8). Con todo, desde comienzos de siglo se advierte, junto a la desintegración del arrendamiento, un criterio favorable al arrendatario que mejora, el que se manifiesta en la figura alemana del *Pacht* y en la italiana del *affitto*; mientras el primero inserta en el contenido normal del contrato la facultad del arrendatario de realizar mejoras, el último le atribuye la gestión productiva de la finca rústica, lo que ha potenciado la ley italiana de 11 de febrero de 1971 al configurarle como un verdadero empresario agrícola, de modo que la facultad de mejorar del cultivador forma parte de la causa del contrato agrario que es el arrendamiento rústico (9).

En España, aunque la Ley de 1935 apuntaba en esta dirección, se quedaba corta en este aspecto y representó un retroceso frente al Real Decreto-Ley de 1929, si bien fue objeto de una interpretación extensiva, en ocasiones, como la sentencia de 30 de noviembre de 1963, según la cual el conocimiento presunto del arrendador habilitaba al arrendatario para mejorar de forma unilateral (10). Por eso, de cara

(8) Cfr. el artículo 1.507 del Proyecto de 1851, semejante al vigente. Explica F. GARCÍA GOYENA, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, reimpresión, Zaragoza, 1974, pp. 791-792, que se aparta, entre otras razones, por la asimilación del arrendatario que mejora al poseedor de mala fe, de la regla tradicional que recoge la P. 5.8.24, sobre la cual *vid.* B. GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, *Códigos o estudios fundamentales sobre Derecho civil español*, IV, Madrid, 1869, pp. 460 y ss., por todos. Sobre el artículo 488 del Código civil, M. ALBALADEJO GARCÍA, *Compensación de desperfectos con mejoras en el usufructo*, en «ADC», 1963, pp. 1035 y ss., y el 1.573, F. LUCAS FERNÁNDEZ, en «Comentarios al Código civil y Compilaciones forales», XX-1, dirigidos por M. Albaladejo García, Madrid, 1980, pp. 502 y ss.; para el estado de la cuestión, en general, C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico*, cit., pp. 126 y ss., con bibliografía.

(9) Cfr., respectivamente, los párrafos 581 y ss., BGB, la *Landpachtgesetz* de 5 de junio de 1952 y el *Normalvertrag*, en «RDA», 1967, pp. 453 y ss., y los artículos 1.628 y ss., *Codice civile*, y 11 y ss., Ley núm. 11, de 11 de febrero de 1971, que no ha sido reformada en este aspecto, sobre los cuales C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico*, cit., pp. 98 y ss., y 265 y ss.; de especial interés son los trabajos de P. VOIRIN, *La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie*, en «RTDC», 1930, pp. 281 y ss., y E. ROMAGNOLI, *Dalla locazione all'affitto*, en «Studi Scaduto», II, Padova, 1971, pp. 555 y ss.

(10) Para el Real Decreto-Ley de 1929, G. TASSIMARI, *La indemnización de las mejoras en el arrendamiento*, trad. esp. en «RGLJ», 1929, pp. 443 y ss.; M. ROYO MARTÍNEZ, *La indemnización debida al arrendatario de fundos rústicos por las mejoras introducidas en los mismos durante el arrendamiento*, en «RGLJ», 1931, pp. 260 y ss., y F. CAMPUZANO Y HORMA, *La ley de arrendamientos rústicos. Causas, precedentes, observaciones*, en «RDP», 1933, pp. 361 y ss. Sobre la Ley de 1935 hay una bibliografía abundantísima, que ha quedado superada, en gran parte, por la Ley en vigor; *vid.* la recordada en C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico*, cit., pp. 331 y ss. La sentencia de referencia ha sido comentada favorablemente por A. BALLARÍN MARCIAL, en «RDP», 1964, pp. 899 y ss. En fin, para el problema del arrendamiento rústico en cuanto contrato agrario para el ejercicio de la empresa,

a la reforma legislativa, se ha propuesto que «corresponde al arrendatario el derecho y el deber de mejorar la finca o fincas arrendadas, siempre que se trate de *mejoras de cultivo*, como expresión del contenido normal de su derecho arrendaticio y sin que, para la realización de tales mejoras, tenga que solicitar autorización o permiso del arrendador», y que las mejoras fundiarias pueden las partes estipularlas libremente o compelerse judicialmente a realizarlas, las que realizadas por el arrendador dan lugar a un aumento fijo de la renta de un ocho por ciento, mientras que, realizadas por el arrendatario, a la prolongación del contrato y al abono de su valor actual, «gozando de los mismos derechos sobre éstas que un acreedor refaccionario, aparte del derecho de retención», y ello porque de esta forma el arrendamiento se incorpora efectivamente a la finalidad específica de servir de instrumento de reforma agraria» (11). Es cierto que no todo esto se ha plasmado exactamente en el texto vigente, pero se ha tenido en cuenta el Derecho comparado; así, el Derecho alemán parece haber influido en el deber de mejorar y en el papel relevante de la Administración, el Derecho francés incide en la facultad del arrendatario de modificar la finca y en el *quantum* de la indemnización, y el Derecho italiano en la consideración del arrendatario como empresario agrícola y en las ventajas anexas al hecho de mejorar, tales como la suspensión del derecho del arrendador a denegar la prórroga y la posibilidad de subarrendar. Con razón se ha hecho ver que la nueva reglamentación es bastante congruente no sólo frente a los demás países europeos, sino frente a la necesidad de superar nuestra legislación anterior en orden a estimular la realización de mejoras por parte de los cultivadores (12).

La consecuencia dogmática que resulta de esta evolución legislativa es que, en el arrendamiento rústico, la introducción de mejoras presenta los caracteres propios de un vínculo jurídico singular que se integra en el cuadro típico de las prestaciones recíprocas generadas por el contrato, en términos equivalentes a los de la obligación de

entre nosotros, J. L. DE LOS MOZOS, *En torno al tema de los contratos agrarios*, en «Estudios de Derecho agrario», I, Madrid, 1972, pp. 263 y ss., y *Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en Derecho español*, en «RDA», 1975, pp. 453 y ss., por todos.

(11) Así, J. L. DE LOS MOZOS, *Presupuestos*, cit., pp. 489-491. Hay que tener en cuenta que la disciplina de los gastos y mejoras es, en rigor, un medio instrumental a la vez que una importante manifestación de la tutela que se dispensa, a través de cauces diversos, a la empresa agraria; tal es, pues, la *ratio* que la fundamenta y le da unidad y coherencia interna. Sobre esto, en relación con la Ley actual, D. LLOMBART, *La actividad empresarial del arrendatario de fincas rústicas*, Valencia, s. f., y J. L. DE LOS MOZOS, *La nueva Ley de arrendamientos rústicos. Comparación crítica con la legislación anterior*, en «RDP», 1982, pp. 99 y ss.

(12) En este sentido, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, Madrid, 1980, p. 63; sobre los ordenamientos aludidos, C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico*, cit., pp. 111 y ss., 219 y ss. y 309 y ss.; en particular: E. MOLITOR, *Il diritto vigente nella Repubblica federale tedesca in materia di affitto di fondi rustici*, en «RDA», 1960, pp. 608 y ss.; E. BASSANELLI, *L'indennità per miglioramenti all'affittuario di fondi rustici*, en «RTDPC», 1957, pp. 1171 y ss., y A. MASSART, *Evolución le-*

conservar y reparar. Se trata de una prestación de sujeto indiferente que puede realizar lo mismo el arrendador o el arrendatario, en determinados casos, y que puede ser una prestación accesoria —que es el supuesto normal— o una prestación principal, lo que ocurre, concretamente, tanto en el caso del arrendamiento *ad meliorandum* a que se refiere el artículo 2.º, circunstancia 3.ª y el 63 de la Ley como en el arrendamiento de larga duración que contempla el artículo 28.2; su fuente puede ser, también, legal o convencional, según se trate de mejoras impuestas o acordadas por las partes, mientras que una posición intermedia corresponde a las mejoras fomentadas o promovidas por la Administración *ex* artículo 66. Con todo, el cumplimiento de esta prestación es siempre un acto unilateral de la parte que la ejecuta y da lugar a un derecho de crédito en contra de la otra, que es preciso extinguir al menos, al terminar el contrato. Por eso, la disciplina de esta relación jurídica atiende tanto al momento inicial cuanto al momento final de la misma; mientras el primero se desdobra en el régimen del deber y de la facultad de mejorar, el último comprende, en cambio, la serie de derechos que acompañan a las mejoras y que tienden a extinguir el crédito de la parte que las ha realizado, así como las garantías que aseguran la efectividad del mismo. Sin embargo, no todas las mejoras tienen el mismo régimen jurídico por lo que debemos examinar, ante todo, la clasificación que nos ofrece la Ley.

2. TIPOLOGIA LEGAL DE LOS GASTOS Y MEJORAS

Desde un punto de vista puramente objetivo, la Ley distingue los gastos necesarios y las mejoras, las que divide en útiles, sociales y suntuarias, pero unos y otras presentan, además, modalidades especiales; así, al lado de las reparaciones normales existen aquéllas cuya cuantía supera una anualidad de renta y las reparaciones urgentes, mientras que las mejoras, señaladamente las útiles, admiten una doble clasificación, a saber: según el contenido pueden ser normales, consistir en la modificación física de la finca o ser de cuantía superior a nueve anualidades de renta; según el objeto, en cambio, pueden recaer sobre la finca o sobre la explotación o la empresa. La importancia de esta tipología radica en que cada una de estas categorías tiene un régimen jurídico propio y relativamente diferenciado que se proyecta sobre el aspecto subjetivo de los gastos y mejoras, sobre el deber y la facultad de realizarlo, lo mismo que sobre las consecuencias objetivas que se derivan de unos y otros.

gislativa de la disciplina de las mejoras en el arrendamiento rústico, en el volumen «Jornadas Italo-Españolas de Derecho agrario», Valladolid, 1976, pp. 921 y ss.; R. SAVATIER, *Les baux ruraux*, París, 1973, pp. 199 y ss., y J.-P. MOREAU, *Les baux ruraux*, París, 1979, pp. 149 y ss. Para un esquema del régimen actual, J. CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español, común y foral*, IV, 11.ª ed., por J. Ferrandis Vilella, Madrid, 1981, pp. 411-412; J. PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho civil*, II-2, 2.ª ed., Barcelona, 1982, pp. 326 y ss.; ampliamente, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *Comentarios prácticos a la Ley de arrendamientos rústicos*, Madrid, 1981, pp. 145 y ss.

En cuanto a los gastos, la Ley los califica acertadamente de necesarios y el artículo 52 los define, en términos similares a los del artículo 1.554.2 del Código civil, como «las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertarse el contrato»; al lado de estas reparaciones normales, existen las de un coste superior a una anualidad de renta, las que deben provenir, según lo que determina el artículo 53, de causa de fuerza mayor y de daños no indemnizados. Por fuerza mayor hay que entender, conforme al artículo 1.105 del Código civil, cualquier hecho que provoque daños en la finca, sobrevenido después de la celebración del contrato, imprevisto por las partes o, en su caso, inevitable, ajeno a la actuación tanto del arrendador como del arrendatario; los daños no deben ser indemnizados, *in concreto*, aun cuando fueren, según los usos del tráfico, indemnizables, de modo que, si existe alguna indemnización tendente a la reparación del daño, no se produce el supuesto. En fin, están las reparaciones urgentes que son las mismas que define el artículo 52, sólo que concurre en ellas una nota de apremio temporal en términos tales que, según el artículo 55, «no pudiera sin daño inminente o grave incomodidad esperarse al resultado del requerimiento», que previene el artículo anterior. Se trata de una norma paralela al artículo 1.558 del Código civil, respecto del cual se ha hecho notar que «la urgencia debe ser apreciada en función de un daño que pueda razonablemente sobrevenir, si se demora la reparación tanto en la finca como en las personas, o en función del cumplimiento de normas administrativas de policía sanitaria o urbanística, que impongan sin demora su realización»; y se ha recordado la doctrina de la sentencia de 9 de febrero de 1948 según la cual son reparaciones urgentes las que no pueden diferirse hasta la conclusión del contrato, en particular, las obras de saneamiento (13). Todo lo cual cabe en los términos expresivos del mencionado artículo 55 de la Ley. Con todo, es de notar que los elementos objetivos que definen a cada uno de estos supuestos de gastos necesarios son bastante relativos y han de ser apreciados, caso por caso, por el juez, especialmente, en lo que concierne a la necesidad, a la fuerza mayor y a la urgencia.

Por lo que se refiere a las mejoras, la Ley habla, en primer lugar, de mejoras útiles, con una terminología imperfecta aunque expresiva, y el artículo 57.1 las define como «las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de un modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario»; se trata, pues, de un concepto legal restrictivo desde puntos de vista diversos. Observemos, ante todo, que al aludir a obras incorporadas a la finca parece referirse exclusivamente a las mejoras materiales, de una parte, y extrínsecas, de otra; lo que quiere decir que las mejoras útiles, en el sentido legal, no pueden consistir en las mejoras inmateriales o puramente jurídicas, como, por ejemplo, la extinción de una servidumbre, dado que éstas no pueden

(13) En este sentido, F. LUCAS FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pp. 382-383, literalmente.

incorporarse a la finca en sentido técnico, exclusión que se explica, a nuestro juicio, porque tales mejoras inmateriales repercuten sólo muy indirectamente en la producción, rentabilidad o valor agrario, que no económico, de la finca. Y quiere decir, también, que el concepto legal excluye las llamadas mejoras intrínsecas, las que se confunden con el objeto en que se realizan; por el contrario, han de ser extrínsecas y conservar su individualidad. Recuerda esta distinción, aunque no coincide exactamente, a la de las partes integrantes y pertenencias que está en la base del artículo 334 del Código civil, en el sentido de que las mejoras intrínsecas se aproximan a las primeras y las extrínsecas a las últimas; pero, son mejoras extrínsecas, y están comprendidas, por tanto, en el concepto legal de mejoras útiles, las cosas que menciona el precepto citado con estas matizaciones: las del número 1, salvo las tierras; las de los números 2, 3, 5, 6 y 7, pero no las de los números 8 a 10; y las del número 4, sólo en cuanto se refieran al uso, no al ornato, de la finca (14). En suma, mejora útil es, de acuerdo con la norma que examinamos, una obra que provoca en la finca un resultado material, identificable e incorporado a la misma; pero no se trata sólo de mejoras fundiarias añadidas al inmueble sino que comprende, además, obras que mejoran la explotación y la empresa, como bien lo da a entender el artículo 49 de la Ley (15).

Por otra parte, la obra ha de permanecer en el tiempo con un carácter duradero, como dice el artículo 57.1 con acierto; su resultado debe ser perdurable y proyectarse de forma estable sobre la finca, de modo que el concepto legal excluye las obras que desencadenen resultados efímeros, ocasionales o transitorios, pero no se exige que sean perpetuos. Se trata de una nota de temporalidad que ha de verificarse en cada caso concreto y cuyo momento final viene determinado por la Ley ya que la mejora útil ha de subsistir al terminar el contrato,

(14) Para esto, A. BALLARÍN MARCIAL, *Partes, pertenencias y accesorios*, en «Temis», núm. 2, 1957, p. 149 y ss.; H. CLAVERÍA GONSÁLBZ, *Las pertenencias en el Derecho privado español*, en «ADC», 1976, pp. 34 y ss.; L. Díez-PICAZO, *Los bienes inmuebles en el Código civil español*, en «RCDI», 1977, pp. 937 y ss., especialmente, 940 y ss., y *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, II, Madrid, 1978, pp. 121 y ss. Lo importante es que, en la medida que pertenencias y partes integrantes entren en el concepto de mejora útil, el poder de destinación de las mismas no es exclusivo, desde el punto de vista subjetivo, del propietario del inmueble; puede ejercitarlo también el arrendatario sobre la finca arrendada puesto que la Ley le reconoce, en los términos que veremos, la facultad de mejorar. Para esto, en general, A. CARROZZA, *Sul procedimento di destinazione pertinenziale*, en «RDA», 1967, pp. 767 y ss.

(15) Así lo intuyó, en efecto, la doctrina a base de la legislación anterior; por ejemplo, F. CASAS MERCADÉ, *Arrendamientos sobre fincas rústicas*, Barcelona, 1965, pp. 194 y 195, a propósito de las máquinas y de los animales destinados a la explotación; también, B. M. REIMUNDO YANES, *La finca como objeto del arrendamiento*, en «RDA», 1975, pp. 973 y ss. Que la explotación y la empresa pueden ser objeto de mejora lo muestra, además, el artículo 2.º-2.ª de la Ley al determinar que el arrendamiento puede incluir, aparte de la finca, edificaciones e instrumentos destinados a la explotación de la índole que sea; sin embargo, una maquinaria desmontable y trasladable no constituye una mejora útil, tal como advierte con razón J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 158.

pues, de no ser así, no tiene lugar la opción que el artículo 62 confiere al arrendatario.

En fin, discutible es, en cambio, el criterio que adopta el artículo 57.1 para determinar la utilidad de la mejora, el que es a la vez correcto e incorrecto. Es incorrecto por cuanto sabemos que la mejora útil no se define por incidir sobre la producción o sobre los rendimientos de la finca, sino por incrementar la productividad de la misma, la que es la causa que los provoca; cabe incluso la posibilidad de que la mejora útil aumente la productividad y que reduzca, en ciertos casos, la producción o los rendimientos. Es incorrecto, también, cuando alude al aumento de la rentabilidad puesto que sabemos, asimismo, que la mayor rentabilidad de la finca es una consecuencia secundaria de la mejora, pero no es de la esencia de la misma, la que se agota, como dijimos, en el aumento de la productividad. Correcto es, en cambio, el precepto cuando hace referencia al valor agrario pues éste no se identifica con el valor económico de la finca y es una manifestación cuantitativa del hecho cualitativo de la productividad aumentada por la mejora útil, aun cuando no sea la terminología legal la más apropiada o explícita. Por supuesto que la norma no exige que la mejora repercuta sobre estos tres conceptos cumulativamente sino que es bastante, a nuestro juicio, que incremente la productividad expresada en el mayor valor agrario de la finca; con razón se ha señalado que «con la triple referencia a la producción, a la rentabilidad y al valor agrario se han querido cubrir todas las posibilidades de aumentos de la utilidad» (16). Aumentos que, por otra parte, pueden ser de cualquier magnitud o entidad ya que no se establece ningún mínimo al respecto; por consiguiente, todo aumento de la productividad actual, comparada con la inicial, constituye una mejora útil, si reúne los demás presupuestos señalados.

Dos son las principales modalidades especiales de las mejoras útiles en atención a su contenido. En efecto, al lado del tipo normal descrito, pueden existir mejoras que consistan en actos de disposición material realizados en la finca o que sean de una cuantía importante. A las primeras se refiere el artículo 50 según el cual se trata de «hacer desaparecer las paredes, vallados, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramientos o cercado del predio arrendado si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación»; la norma exige que tales actos sean reversibles de modo que permitan «la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que hagan indiscutibles los linderos». Inspiradas estas mejoras útiles, probablemente, en el Derecho francés (17), constituyen una manifestación concreta del principio general que consagra el artículo 10.1 el que, si bien permite al arrendatario determinar el tipo de cultivo, le

(16) Asimismo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *loc. cit.*

(17) Cfr. el artículo 836, *Code rural*, que declara indemnizables las obras similares a éstas que prolonguen su utilidad más allá de la duración del contrato; se trata de las llamadas mejoras territoriales o fundiarias. *Vid.* R. SAVATIER, *op. cit.*, p. 202, y J.-P. MOREAUS, *op. cit.*, p. 156.

obliga a restituir la finca en el estado en que la recibió; por eso, esta clase de mejoras útiles, que consiste, en definitiva, en actos de dominio, exige que tales actos puedan deshacerse y que no afecten a los límites externos de la finca objeto del arrendamiento. Por supuesto que la enumeración del artículo 50 es puramente enunciativa y puede extenderse por analogía.

Manifestación de este mismo derecho del arrendatario es, por otra parte, la modalidad de mejora útil que contempla el artículo 61.1, según el cual se trata de las que «supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación u otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta». Tampoco aquí la enumeración es taxativa, si bien estas mejoras útiles requieren la concurrencia de dos presupuestos, uno cualitativo y otro cuantitativo; cualitativo es, en efecto, el cambio de destino productivo, mientras que cuantitativa es, en cambio, la cuantía mínima de nueve anualidades de renta, de manera que si la obra es de un importe inferior, aunque suponga una transformación de la finca por cambio de cultivo, queda fuera del supuesto y no se rige por la disciplina especial que la norma establece.

En relación con el objeto de la mejora útil, en fin, los artículos 48 y 49 aluden a las que «hayan de realizarse precisamente sobre la finca arrendada» y a las «demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrícola», con lo cual se consagra en el plano legislativo la distinción de las mejoras infraestructurales, que son las mejoras fundiarias que deben realizarse sobre la finca, y las mejoras estructurales y supraestructurales, que son las que atienden a la explotación o a la organización empresarial montada sobre la misma; semejantes a estas mejoras son, desde el punto de vista objetivo, las promovidas o fomentadas por la Administración *ex* artículo 66 de la Ley.

Categoría importante es, por otra parte, la de las llamadas mejoras sociales que el artículo 57.2 define en estos términos un tanto ambiguos: «Son mejoras de carácter social las que, quedando igualmente incorporadas a la finca, facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores». Observemos, ante todo, que se trata de una novedad que la Ley introduce en el arrendamiento rústico y que acoge del campo de la legislación de fincas y comarcas mejorables (17 bis); es de advertir, por otra parte, que estas mejoras presentan, a pesar de su denominación, un evidente contenido económico, sobre todo las que se refieren a las condiciones en que se ha de prestar el trabajo, pues,

(17 bis) Cfr. especialmente el artículo 2.1.c de la Ley de reforma y desarrollo agrario de 1973; sobre el punto, L. MARTÍN BALLESTERO y COSTEA, *La obligación de hacer en las fincas rústicas*, en «RDA», 1972, pp. 541 y ss., y A. BALLARÍN MARCIAL, *El deber de cultivar y mejorar*, en «Estudios De Castro», I, Madrid, 1976, pp. 79 y ss., aparte de los trabajos de I. SERRANO SERRANO, M. GITRAMA GONZÁLEZ, J. M. LEÓN GONZÁLEZ y S. VELASCO FERNÁNDEZ, en el vol. *Jornadas*, cit., pp. 21 y ss., 111 y ss., 173 y ss. y 295 y ss.

aunque los beneficiados directos de las mismas sean los trabajadores, lo cierto es que favorecen indirectamente al empresario agrícola puesto que incrementan la productividad. De aquí que se trate de verdaderas mejoras en sentido técnico y que nos parezca acertada la equiparación de las mismas a las mejoras útiles que establece, en cuanto al régimen jurídico, la parte final de la norma precitada; puesto que son, en rigor, unas mejoras útiles indirectas, que inciden, en lo fundamental, sobre la explotación o la empresa, es lógico, asimismo, que no las pueda llevar a cabo el arrendador, como se infiere del artículo 58.1 *a contrario* y por contraste con el artículo 60. En fin, notemos que el concepto legal es estrecho ya las mejoras sociales, incluso cuando se refieran a la promoción de los trabajadores, deben quedar incorporadas a la finca y han de estar, por lo tanto, enclavadas en la misma. Obras de esta naturaleza son, por ejemplo, la construcción o embellecimiento de las instalaciones donde se lleva a cabo la producción o de las viviendas de los trabajadores proporcionadas por el empleador (18).

Por último, las mal llamadas mejoras suntuarias las define el artículo 69.1 como las «de mero lujo, adorno o recreo» que las partes contratantes quieran introducir, «siempre que no sufran detrimentos los intereses de la otra parte». Recordemos que no se trata de verdaderas mejoras por cuanto no aumentan, por hipótesis, la productividad, aunque eleven el valor de la finca; en tal caso, se trata del valor económico y no del valor agrario, el cual, si resulta aumentado por la supuesta mejora suntuaria, la transforma y la desplaza al campo de las mejoras útiles, rigiéndose por las reglas propias de estas últimas. Nótese que el detrimento a que se refiere el precepto no es el de la finca sino de los intereses de la contraparte, lo que es más amplio y puede incidir sobre aspectos ajenos a la relación arrendaticia.

3. EL DEBER DE REPARAR Y MEJORAR

Es bien sabido que, a base de los antiguos artículos 20 y 21 de la Ley de 1935, recogidos luego por los del mismo número del Reglamento de 1959, se hablaba de la categoría genérica de las mejoras obligatorias, la que comprendía las obras impuestas por la ley o por resolución judicial o administrativa y cuyo régimen jurídico era tendencialmente el mismo que el de los gastos necesarios o reparaciones; asimismo, dadas las distintas modalidades de actuación de estas obras *ex lege*, se ha distinguido con razón, dentro de tal categoría, las mejoras obligatorias en sentido estricto, las mejoras favorecidas, las mejoras impedidas y las mejoras prohibidas, las que contrastaban con las llamadas mejoras voluntarias, tal como hacía, por lo demás, el viejo artículo 21 que hemos recordado (19). Ahora bien, es cierto que esta

(18) En tal sentido, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 57.

(19) Para esto, A. LUNA SERRANO, *Las mejoras fundiarias rústicas*, cit., pp. 82 y ss., por todos; mantiene el autor un criterio semejante en la *op. ante cit.*, pp. 56 y ss.

categoría es la que está en la base de los artículos 48, 49, 66 y 68 de la Ley actual, aparte de que late en la disciplina de los gastos necesarios prevista por los artículos 52 a 56; pero no se limita a estas disposiciones sino que se extiende aun a otras. En efecto, no es menos cierto que la *ratio* de preceptos tan importantes como los artículos 47, 51 y 63 no puede ser otra que la de una cierta obligatoriedad de llevar a cabo determinadas reparaciones y mejoras, e incluso de tolerar la realización de las mismas; una idea de esta importancia nos la da el último precepto citado que proyecta un cierto carácter de *ius cogens* a todas las normas que conciernen a las mejoras. Ello pone de relieve que estamos en presencia de algo más que de simples mejoras obligatorias, algo cuya sustantividad nos permite entender que existe en la Ley en vigor un auténtico deber jurídico de reparar y mejorar; se trata, según vimos, de una «expresión del contenido normal» del contrato en la que descansa, justamente, la «función social concreta y específica» del mismo (20), la que se manifiesta tanto en tema de reparaciones como de mejoras útiles y sociales impuestas mediante normas generales y particulares, lo mismo que, de forma atenuada, en materia de mejoras favorecidas por la Administración sin vincular a las partes.

La naturaleza de este deber no es puramente moral o programática, sino que es la de un deber jurídico que la Ley impone ante determinados supuestos de reparaciones y mejoras útiles y sociales, semejante a las obligaciones legales que previenen los artículos 1.554 y 1.555 del Código civil; hay aquí, pues, una obligación legal de reparar y mejorar que se rige por el texto expreso que la prevé y se suple, con arreglo al artículo 1.090, por las disposiciones del Libro IV del propio Código. El incumplimiento de esta obligación, en lo que se refiere a las reparaciones y a las mejoras no impuestas por ley o resolución firme, da lugar a la sanción que en cada caso la Ley establece y, en su defecto, a la resolución del contrato en los términos específicos del artículo 75, causa 5.ª o, dentro de estos límites, en los genéricos del artículo 1.556 del Código civil, el que es aplicable por analogía a la obligación que examinamos puesto que se refiere, precisamente, al incumplimiento de las obligaciones previstas por los dos preceptos que hemos recordado; cabe, pues, la opción de resolver el contrato e indemnización de los daños y perjuicios o sólo la indemnización dejándolo subsistente, lo que se distingue de la resolución *ex* artículo 1.124, como se ha puesto de relieve, en que tiene en cuenta el tracto sucesivo que es propio del arrendamiento (21), y debe aplicarse antes que este último ante la falta de realización de las reparaciones o la paralización indebida de las mejoras aludidas; las mejoras impuestas, en cambio, se rigen, en principio, por lo que determine la disposición concreta que las imponga. Es de notar, en fin, que esta obligación se integra en el contenido típico del contrato y forma parte de la causa del mismo; el contrato

(20) Así, como sabemos, J. L. DE LOS MOZOS, *Presupuestos*, cit., pp. 489 y 490.

(21) En este sentido, F. LUCAS FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pp. 361 y ss. y J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, II-2, pp. 270-271.

es, pues, potencialmente, *ad meliorandum*, aunque las partes no realicen reparación o mejora alguna durante el mismo.

En cuanto a las reparaciones, en particular, el artículo 52 las impone al arrendador, «sin derecho a elevar por ello la renta», lo que se debe, según se ha escrito, a «la propia razón de ser de todo arrendamiento» (22). La norma obliga al arrendador a realizar todas las reparaciones para que la finca sirva al aprovechamiento o explotación a que está destinada; no se trata sólo de las precisas para llevar a cabo el destino acordado al concertarse el contrato, como se ha pensado dado el tenor literal del precepto (23), sino de las que sean necesarias pendiente la vigencia del mismo. Esto es así porque el cambio de destino y la determinación del tipo de cultivo son facultades que el artículo 10.1 confiere al arrendatario sin más limitaciones que la de ser reversibles. De aquí que el arrendador quede vinculado durante el contrato por las modificaciones introducidas por el arrendatario, y que el destino aludido por el artículo 52 sea el actual, y no el inicial; por eso, la necesidad de las reparaciones ha de fijarse en cada momento en relación al destino que la finca presente en dicho preciso momento.

Sólo cesa este deber del arrendador de reparar en los casos de los artículos 53 y 56, esto es, porque la reparación ha devenido necesaria debido a fuerza mayor o a un hecho imputable al arrendatario. En el primer caso, la norma exige la concurrencia de tres presupuestos, a saber: que exista fuerza mayor; que los daños no sean indemnizados, y que el coste de la reparación sea superior a una anualidad de renta. Cabe observar que, a pesar de tratarse de una norma excepcional, se puede asimilar el caso fortuito a la fuerza mayor dados los términos elásticos del artículo 1.105 del Código civil, que los equipara, al menos, en cuanto a las consecuencias jurídicas; asimismo, el daño sufrido no debe haber sido indemnizado al arrendador por cualquier motivo, sea por el tercero responsable del mismo o por el asegurador, de modo que, si tal indemnización existe, la excepción no se presenta; en fin, el coste de la reparación, no la cuantía del daño, es el que debe ser superior a una anualidad de la renta actual, no de la inicial, que corresponda al año en que debe hacerse. Se ha hecho notar hace tiempo que esta limitación cuantitativa representa un retroceso frente a la norma del artículo 1.554.2 del Código civil, que no establece límite alguno de forma que obliga al arrendador a llevar a cabo todas las reparaciones que la finca necesite (24). Si concurren estos presupuestos, determina el artículo 53 que el arrendador no está obligado a realizar la reparación, lo que da lugar a una opción a favor del arrendatario entre la rescisión del contrato o la continuación del mismo previa disminución proporcional de la renta. Señalemos que no se trata de una rescisión del arrendamiento en el sentido técnico de los artículos 1.290

(22) Así, J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, II-2, p. 327.

(23) Lo afirma así de forma expresa J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 152, e, implícitamente, J. CASTÁN TOBEÑAS, *op. cit.*, IV, p. 411.

(24) Es la opinión acertada de F. CAMPUZANO Y HORMA, *La ley de arrendamientos*, cit., p. 206.

y siguientes del Código civil, sino de una resolución del contrato; por consiguiente, el plazo de la opción no puede ser el de los cuatro años que establece el artículo 1.299, sino el de los quince que marca el 1.964 para las acciones personales, tal como se ha entendido en materia de arrendamientos urbanos (25).

En relación con el segundo supuesto de excepción, dispone el artículo 56 que «las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligente producido por el arrendatario o persona que trabaje en la finca bajo su dependencia serán de su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la causa quinta del apartado uno del artículo 75», el que habilita al arrendador para instar, en tal caso, la resolución del arrendamiento. La norma desarrolla la regla general del artículo 1.564 del Código civil, pero no guarda relación con la del 1.903-4, como se ha creído (26), por cuanto se trata de un supuesto de responsabilidad contractual, debido a dolo o culpa, que se rige por los artículos 1.101 y siguientes del mismo Código, y supone que esta responsabilidad no se contrae al hecho propio del arrendatario sino que se extiende, además, a los dependientes que trabajen en la finca, lo mismo de forma permanente que eventual, pero no abarca al cónyuge, parientes o pupilos del mismo porque son ajenos a la relación laboral que sirve de fundamento a esta extensión de la responsabilidad por el hecho ajeno (27). Sin embargo, el arrendatario responde también por el hecho de estos últimos, si habitan en la finca, por virtud de lo que dispone el citado artículo 1.564, pero esta responsabilidad no está sujeta al régimen del artículo 56. La consecuencia jurídica que este precepto impone consiste, en fin, en eximir al arrendador de la reparación y trasladar el deber de realizarla al arrendatario, sin perjuicio de que aquél pueda, si quiere, poner término al contrato.

Ante un daño de esta naturaleza debe el arrendatario requerir al arrendador a que lo repare, de acuerdo con lo que dispone el artículo 54; se ha hecho notar que este requerimiento consiste en una notificación que debe contener la solicitud de reparación, la que puede ser hecha en cualquier forma fehaciente, siendo conveniente que se expresen las reparaciones precisas y el plazo que se estime adecuado para realizarlas, las que son, por otra parte, exigibles «desde luego»,

(25) *Vid.*, entre otras, las sentencias de 22 de marzo de 1956 y 4 de diciembre de 1970; en contra, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 153. Sobre la rescisión concebida en el sentido estricto que mantenemos en el texto, *vid.* F. DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico*, en «Tratado práctico y crítico de Derecho civil», X, INEJ, Madrid, 1971, pp. 517 y ss.

(26) En el sentido criticado se orienta J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 157.

(27) Acierta el propio J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 157, al señalar que la relación laboral aludida puede ser lo mismo permanente que eventual; sobre esto, en general, *vid.* O. V. TORRALBA SORIANO, *La responsabilidad por los auxiliares en el cumplimiento de las obligaciones*, en «ADC», 1971, pp. 1143 y ss.

conforme al artículo 1.113 del Código civil (28). Si el arrendador incumple la obligación de reparar, el artículo 54 citado ofrece al arrendatario una opción cuádruple, a saber: compelerle judicialmente a que realice la reparación; resolver el contrato; pedir una reducción de la renta proporcional a la pérdida de productividad de la finca dañada; o, en fin, «realizarlas (las reparaciones) por cuenta propia, pudiendo reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, siempre que en este último caso obtenga informe previo favorable del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras». Nótese que este informe se precisa sólo si el arrendatario opta por realizar las reparaciones por sí mismo y compensar su importe con las rentas pendientes, pero no si se inclina a favor de las otras opciones. Con todo, cualquiera que sea la posibilidad que el arrendatario elija, puede reclamar, además, indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54.2. En particular, si se trata de reparaciones urgentes, una solución parecida consagra el artículo 55 al disponer que «podrá el arrendatario realizarlas inmediatamente con derecho de reintegro y sin perjuicio del que le asiste para compensar su importe con las rentas que vayan venciendo, siempre que obtenga en este último caso la aprobación del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las obras realizadas». Puede el arrendatario, en esta hipótesis, sustituir al arrendador y llevar a cabo las reparaciones; si lo hace, la norma le reconoce una opción, esta vez, entre exigir el reembolso íntegro y al contado al arrendador o compensarlo con las rentas futuras, caso en el que es preceptiva la aprobación administrativa. Es de advertir que tal aprobación sólo se requiere «en este último caso», lo que choca con el informe que previene el artículo 54.1, pues, dado que se trata en los dos casos del mismo derecho u opción, éste es *a priori* mientras que aquélla, *a posteriori*, como se ha puesto de relieve oportunamente (29); contradicción aparente que se puede resolver si pensamos que la norma del artículo 54 es de rango general por estar referida a toda clase de reparaciones, a diferencia de la del artículo 55 que contempla el caso específico de las reparaciones urgentes, de modo que se trata de una regla especial que debe aplicarse con preferencia. Con todo, cabe apuntar que la aprobación administrativa se limita a la necesidad y al importe de las reparaciones, pero no comprende la urgencia de las mismas.

Por lo que se refiere a las mejoras, lo mismo que a las reparaciones, la obligación legal que nos ocupa se manifiesta, ante todo, en el deber de permitir la realización de unas y otras que el artículo 47.1 impone por igual tanto al arrendador como al arrendatario, bien se trate de obras impuestas a cualquiera de las partes o bien de obras debidas a la iniciativa de cada una de ellas. Con todo, la propia norma fija los límites de este deber de tolerancia, pues, según el párrafo 2.º,

(28) En el sentido expresado, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, pp. 154 y 155.

(29) Así, el propio J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 156.

«tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y circunstancias que menos perturben, salvo las que no puedan diferirse». Es de notar que este mismo deber de comportamiento *civiliter* se extiende, como se entendió bajo la legislación anterior, al caso de que la realización de las obras se prolongue indebidamente por la parte que las lleva a cabo, caso en el que la otra puede pedir al juez que fije un plazo prudencial para terminarlas, por aplicación del artículo 1.128 del Código civil, y una reducción proporcional de la renta, si cabe, por analogía con lo que previene el artículo 46 de la Ley (30).

Por otra parte, tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a realizar las mejoras impuestas por ley o por una resolución judicial o administrativa firme, de conformidad con el reparto que establecen los artículos 48 y 49, el cual atiende, como sabemos, al objeto sobre el que ha de recaer la obra; según el primero, las mejoras fundiarias o de infraestructura incumben al arrendador, mientras que las demás mejoras corresponden, de acuerdo con el otro precepto recordado, al arrendatario. Al lado de estas mejoras impuestas, existen las mejoras favorecidas por el poder público, las que se rigen por el artículo 66, a cuyo tenor: «Tanto el propietario como el arrendatario pueden participar en las mejoras promovidas o fomentadas por la Administración, aplicándose a las relaciones entre aquéllos lo establecido en los artículos anteriores», los que regulan la facultad de mejorar y los derechos cuyo ejercicio genera.

Así, pues, mientras en tema de mejoras impuestas tenemos un reparto rígido que determina la parte obligada a realizarlas, en materia de mejoras favorecidas, en cambio, la Ley reconoce a cada parte el derecho a intervenir voluntariamente en ellas, de modo que tanto el arrendador como el arrendatario pueden realizarlas aunque vinculen, de conformidad con los artículos 48 y 49, a la otra parte como si se tratase de mejoras impuestas. Tal participación ha de ser la concordada entre los contratantes, pero la falta de acuerdo no puede resolverse por la Administración ni debe admitirse, en principio, la participación por la mitad (31); por el contrario, se trata de un conflicto de intereses que han de resolver los tribunales ordinarios y la participación será proporcional, en cada caso, a la contribución que cada parte haya efectivamente aportado. Tanto las mejoras impuestas como las favorecidas pueden ser mejoras útiles y sociales, tal como las define el artículo 57 que hemos examinado: por eso, la norma del artículo 68 es un tanto inútil ya que repite lo que establecen las reglas generales sobre gastos y mejoras. Se ha escrito con razón, que «lo único que viene a decir es que las mejoras útiles y sociales que vengan impuestas se regirán por lo dispuesto en esta Ley, es decir,

(30) *Vid.*, para el primer aspecto, G. GAMBÓN ALIX y J. MARTÍNEZ VALENCIA, *Arrendamientos rústicos. Comentarios a su Reglamento*, Barcelona, 1963, p. 136, aunque lo justifican equivocadamente en el principio de buena fe y de interdicción del abuso del derecho, olvidando el carácter general de la norma recordada; para el segundo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 146.

(31) Como entiende, en cambio, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 178.

por los artículos 58 y 49» (32); con todo, sirve para poner de relieve que las mejoras impuestas pueden ser de cualquiera de las dos clases aludidas, en el sentido legal de las mismas.

En fin, regla común a las mejoras impuestas y a las favorecidas es la que consagra el artículo 67 según la cual «la parte que perciba subvenciones oficiales no podrá incluirlas en la cuenta de mejoras». Advirtamos que, de una parte, las subvenciones mencionadas deben entenderse en un sentido amplio, comprensivo de cualquier auxilio económico e incluso técnico, debidamente valorado, de índole pública, señaladamente, el crédito oficial tanto el directo como el canalizado a través de entidades privadas; de otra parte, cabe señalar que en nuestro Derecho no se contempla la llamada cuenta de mejoras, que ha permanecido inaplicada allí donde existe (33), de modo que la aludida en el texto legal hay que entenderla en un sentido vulgar; por último, se ha puesto de relieve con razón que el precepto, interpretado en este sentido, ordena que, «en resumen, la cantidad recibida como subvención oficial no podrá ser considerada como invertida en mejoras a efectos de la posterior compensación de éstas» (34).

En lo que concierne a las mejoras impuestas, en particular, hay que tener en cuenta que, si incumben al arrendador, se trata de las previstas en la ley o en resoluciones judiciales o administrativas firmes, de acuerdo con lo que determina el artículo 48, y lo mismo hay que entender si corresponden al arrendatario, por analogía, aunque el artículo 49 no lo diga expresamente. En cuanto a la ley, se ha hecho notar acertadamente que engloba toda norma general, de cualquier rango, emanada lo mismo del Estado que de las Comunidades Autónomas, dentro de su respectiva competencia funcional y territorial; asimismo, en lo referente a las resoluciones, las que impongan mejoras han de ser distintas de las actuaciones de los Tribunales y de Administración que contempla el Capítulo VI de la Ley, pues éstas tienen el régimen especial que, en cada caso, la propia Ley establece (35), y responden al juego de los intereses de las partes dentro de la relación contractual que las une. Se trata aquí de mejoras que se imponen por una disposición concreta, en lo fundamental, para satisfacer un interés general, al que no son ajenas, en principio, las partes contratantes; por eso, se advierte en la Ley un importante vacío al no regular de forma expresa las consecuencias que se derivan del cumplimiento o del incumplimiento de la obligación de realizarlas. Si las lleva a cabo el arrendador, se ha entendido que puede repercutir su importe sobre

(32) Así, el propio J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 180.

(33) Nos referimos a la que regulan los artículos 802 a 806, *Code rural*, los que obligan al arrendador a ingresar hasta un cuarto de la renta, cada año, en la Caja Regional de Crédito Agrícola al objeto de crear un fondo destinado a la mejora de la vivienda rural, la que no ha llegado a ponerse en práctica; así, R. SAVATIER, *op. cit.*, pp. 70-71, y J.-P. MOREAU, *op. cit.*, p. 49.

(34) En este sentido, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 179, literalmente.

(35) Cfr., para el primer aspecto, la Disposición adicional 1.ª, a y b; para el segundo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 147.

la renta tanto por aplicación de los artículos 40 y 43, sobre revisión de la misma, cuanto por analogía con lo que dispone el artículo 58.2, en materia de mejoras de iniciativa del arrendador, a salvo lo que disponga, como dice el propio artículo 48, la ley o la resolución que ordene la mejora (36); es de advertir, sin embargo, que el régimen de la elevación de la renta no es, en uno o en otro caso, exactamente el mismo, pues, mientras en el primero está sometido a un control judicial, en el último, en cambio, está sujeto a una autorización administrativa. Dado que se trata, en buenas cuentas, de la realización de mejoras, creemos que debe ser preferido este último, esto es, el régimen de elevación de la renta que fija el artículo 58.2. Asimismo, semejante debe ser el criterio si las mejoras impuestas las realiza el arrendatario, esto es, la aplicación analógica del artículo 62.1, con las debidas matizaciones; de las tres opciones que contempla este precepto parece inaplicable, en efecto, la posibilidad de retirar las mejoras, mientras que son perfectamente razonables las otras dos, de modo que el arrendatario que realiza mejoras impuestas puede optar, al término del contrato, por exigir al arrendador que le abone la plusvalía alcanzada por la finca con la mejora o el coste de reposición de la misma (37). Si esto es así, quiere decir que las mejoras impuestas, realizadas de forma voluntaria por las partes, tienen, en el fondo, el mismo régimen jurídico que las que lleven a cabo de su propia iniciativa, con independencia de que se trate, en este caso, de mejoras impuestas; lo que es lógico, dado que el fundamento de evitar el enriquecimiento indebido de la parte que no realiza la mejora, es siempre el mismo.

En fin, ante incumplimiento de la obligación de mejorar, tampoco hay en la Ley una solución expresa. Habrá que estar, ante todo, a lo que determine la norma o la resolución que imponga la mejora a las que se remiten, por lo demás, tanto el artículo 48 como el 76, causa 4.ª, el que permite al arrendador instar la resolución del contrato si la disposición concreta impone esta sanción al arrendatario que no cumple la obligación de mejorar. Lo que pone de relieve que la realización de las mejoras impuestas no es ajena al interés de las partes, por lo que se debe entender que están legitimadas para compelerse por la vía judicial para llevarlas a cabo de conformidad con las reglas generales: pero no pueden, a falta de texto expreso, sustituirse recíprocamente para realizar esta clase de mejoras (38), atendido lo que disponen los

(36) Asimismo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, pp. 148 y 179.

(37) En un sentido parecido, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 179, en relación a las mejoras subvencionadas.

(38) Cree lo contrario, en cambio, el mismo J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 148, en lo que respecta a la legitimación procesal de las partes contratantes. Hay que tener en cuenta, además, que la línea que separa la necesidad y la utilidad es sumamente relativa como lo ha puesto de relieve J. W. HEDEMANN, *Tratado de Derecho civil*, III, trad. esp. por J. Santos Briz, Madrid, 1958, p. 250, por lo que una mejora impuesta puede llegar a subsumirse perfectamente en el artículo 52 de la Ley, dados los términos elásticos del mismo, según la eficacia vinculante de la disposición concreta que la imponga, caso en el que sería de aplicar el régimen de los gastos necesarios.

artículos 48 y 49. Así como la Ley supone que el arrendador está interesado en que el arrendatario realice las mejoras que se le imponen, así también hay que suponer que el arrendatario no es indiferente a las impuestas al arrendador, y su interés es todavía mayor, si cabe, ya que se beneficiará directa e inmediatamente de la mayor productividad que ellas deben, por definición, traer consigo; por eso, las partes pueden acudir al juez para exigir el cumplimiento de la obligación de mejorar y el apremio al deudor a que realice la mejora impuesta. Por aplicación del artículo 76.4.^o puede el arrendador pedir la resolución del contrato, si tal sanción se ha previsto, lo mismo que podría hacer el arrendatario por analogía con el artículo 1.556 del Código civil, como si se tratase de reparaciones o de mejoras no impuestas que carecen de una sanción especial; con todo, no hay que olvidar que la resolución del contrato no favorece a la parte que quiere continuar en el arrendamiento, de modo que la indemnización de los daños y perjuicios puede ser, en tal caso, una solución adecuada.

Por último, completan la disciplina de la obligación de mejorar dos normas referidas a las mejoras del arrendatario, a saber: los antes mencionados artículos 63 y 51. Determina el primero que «las partes no podrán pactar en el contrato que el arrendador recupere la finca arrendada con sus mejoras sin indemnización ni, en general, modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras, sin perjuicio de lo dispuesto sobre éstas en el artículo 2.^o, circunstancia tercera, de esta Ley». Se trata, en realidad, de una manifestación concreta de la regla general de irrenunciabilidad de los derechos reconocidos por la Ley que consagra el artículo 11, cuya existencia pone de relieve que el destinatario de las normas sobre mejoras, lo mismo imperativas que facultativas, es, ante todo, el arrendatario; lo que corrobora el carácter potencialmente mejoraticio del contrato de arrendamiento rústico normal, el que se acentúa en el de larga duración y en aquél cuya renta consista, «en todo o en parte, en la mejora o transformación del fundo arrendado», de acuerdo con lo que disponen los artículos 28.2 y 3.^o.2.^o, respectivamente.

En el supuesto normal, la norma del artículo 63 prohíbe que se modifique por pacto el régimen jurídico de la facultad de mejorar que la Ley atribuye al cultivador y, concretamente, que se suprima su derecho a la correspondiente indemnización, la que no se contrae a las opciones previstas por el artículo 62 sino que comprende, dado que el texto no distingue, las demás facultades que de la realización de las mejoras se derivan. La sanción de un pacto en este sentido es la nulidad parcial del mismo, el cual se tiene por no puesto, atendido lo que dispone el artículo 9.^o.1, e idéntica sanción es la que previene el artículo 8.^o para los pactos que conduzcan de forma indirecta a un resultado práctico contrario a la prohibición. Nulidad parcial que no se extiende, pues, al resto del contrato ni obsta a que las mejoras se rijan, en este caso, por el régimen legal. Asimismo, hay que entender que esta prohibición se aplica por analogía al arrendamiento de larga duración de modo que la nulidad parcial se extiende al pacto que, directa o indirectamente, altere en

cualquier sentido la facultad del arrendatario, a tenor del artículo 28.2, «de hacer libremente mejoras útiles indemnizables al final del contrato». En fin, discutible es, en cambio, el supuesto contemplado por el artículo 2.º.3.º; se ha observado al respecto que «distinto será, sin embargo, el régimen de indemnización de mejoras, en el caso (previsto en el artículo 2.º, circunstancia 3.º) de que se haya convenido que la contraprestación del arrendatario consista en la mejora o transformación del fundo arrendado», y se ha entendido que existe, en este caso, una especie de compensación dado que «si la renta consiste en todo o en parte en la mejora de la finca, resulta que el arrendatario obtiene su indemnización pagando menos renta o no pagando ninguna» (39). Pero no se resuelve con esto el régimen aplicable a tales mejoras, y dejarlo a la autonomía privada choca con la prohibición del artículo 63; además, el expresado artículo 2.º nos viene a decir que el arrendamiento *ad meliorandum* es un arrendamiento típico que se rige, a diferencia de lo que se entendía bajo la legislación anterior (40), por la legislación especial dado que no es de naturaleza distinta que el contrato definido por el artículo 1.º por el solo hecho de que la renta consista en la mejora de la finca; en fin, no hay que olvidar que la remisión del artículo 63 es un tanto ambigua puesto que se refiere a lo dispuesto sobre las mejoras en el artículo 2.º.3.º, y éste nada dispone sobre ellas. Por todo lo cual creemos que la prohibición del artículo 63 es aplicable, también, al arrendamiento para mejorar cuya renta consista total o parcialmente en la transformación o en la mejora de la finca objeto del contrato.

Finalmente, y como corolario de lo anterior, determina el artículo 51 que «se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario»; se trata, pues, de una presunción *iuris tantum* que supone una inversión radical de la presunción a favor del propietario que establece el artículo 359 del Código civil, quien debe probar ahora que las mejoras han sido hechas por él o por un tercero distinto del arrendatario. La norma establece una regla general, que no es más que una consecuencia de lo que previene el artículo 63; si las partes no pueden limitar por pacto la facultad del arrendatario de mejorar, y tales mejoras existen, resulta natural presumir que las ha hecho, consiguientemente, este último, a no ser que se demuestre lo contrario. No hay aquí una

(39) Así, respectivamente, J. CASTÁN TOBEÑAS, *op. cit.*, IV, p. 412, y J. M. GIL ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 174.

(40) Así, entre otras, las sentencias de 21 de abril de 1951, 6 de abril de 1961 y 17 de diciembre de 1962, comentadas, respectivamente, por F. V. BONET BONET, y A. BALLARÍN MARCIAL, en «RDP», 1951, pp. 944 y ss., 1961, pp. 767 y ss., y 1964, pp. 151-152; *vid.*, además, A. DE FUENMAYOR CHAMPÍN, *La equivalencia de las prestaciones en la legislación especial de arrendamientos*, en «ADC», 1950, especialmente, pp. 1214-1215; J. M. DE PORCIOLES, *Arrendamientos complejos*, en «NEJ», II, Barcelona, 1951, pp. 924 y ss.; F. CERRILLO QUÍLEZ, *Arrendamientos complejos*, en «ADC», 1956, pp. 194 y ss.; A. LUNA SERRANO, *Las mejoras fundiarias rústicas*, cit., pp. 87-89; en contra, C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico*, cit., pp. 385 y ss.

norma excepcional que deba ser objeto de una interpretación restrictiva, de modo que la expresión «tierra» no hay que entenderla sólo como sinónima de suelo (41) —que el legislador denomina, por lo demás, finca en el artículo 48— sino en un sentido amplio comprensivo de todo lo que pueda ser objeto de mejora, y especialmente de la explotación y de la empresa cuya mejora incumbe, según el artículo 49, al arrendatario. Todas las mejoras que existan en la finca, pues, se presumen hechas por el arrendatario, salvo la prueba en contra, aun cuando hayan sido realizadas sin conocimiento del arrendador o sin la intervención administrativa.

4. LA FACULTAD DE MEJORAR

Así como el deber de reparar y mejorar está repartido entre arrendador y arrendatario, así también la Ley distribuye el poder de realizar mejoras entre las dos partes contratantes; y de la misma manera que el deber de mejorar se dirige, ante todo, al arrendatario, mientras que su intervención en las reparaciones es sólo subsidiaria, él es, también, en principio, el que está facultado para introducir mejoras de su propia iniciativa en la finca arrendada, si bien en el sistema de la Ley esta facultad no excluye la del arrendador, e incluso éste tiene preferencia para realizarlas en ciertos casos, como en el del artículo 61.1. Con todo, una buena prueba de que el primer facultado por la Ley para mejorar es el arrendatario la constituye, *ictu oculi*, la mayor libertad que se le concede para realizarlas y la mayor atención que se pone en las garantías que aseguran la efectividad de su crédito, no sólo por contraste con la legislación anterior, sino con la disciplina de la facultad de mejorar del arrendador.

Por lo que respecta al arrendador, en efecto, determina el artículo 58.1 que «puede por sí solo realizar en la finca, previa autorización del IRYDA, oído el arrendatario, cualquier mejora de las determinadas en el apartado uno del artículo anterior (el 57, que define las mejoras útiles y sociales), siempre que no menoscabe por ello su rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada en el arrendamiento y sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta, mientras duren las obras y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen». Es fácil advertir aquí que, si bien el arrendador está autorizado por la Ley para mejorar, la facultad que se le reconoce está limitada tanto por la clase de mejoras que puede realizar como por los derechos del arrendatario; consecuencia de esto es que se trate de una facultad excepcional que debe ser interpretada restrictivamente. Así, el objeto de estas mejoras sólo puede serlo la finca,

(41) Así opina, por el contrario, J. M. GIL-ROBLES Y GI-DELGADO, *op. cit.*, p. 150.

no la explotación o la empresa, como resulta de poner en relación los artículos 58.1 y 48, de modo que las mejoras permitidas al arrendador son, por regla general, las mejoras fundiarias, las que inciden sobre la infraestructura de la explotación; por otra parte, estas mejoras sólo pueden ser útiles, en el sentido dado a éstas por el artículo 57.1, no mejoras sociales, como se deduce no sólo de la coordinación de los artículos 48 y 49, sino del contraste de los artículos 60 y 58.1 y de la remisión de este último precepto al 57.1, exclusivamente, sin que sea relevante en este aspecto, como se ha creído equivocadamente, la equiparación que establece el artículo 57.2 (42); en fin, las mejoras que realice el arrendador no deben menoscabar el rendimiento ni afectar al destino actual de la finca, aunque aumenten, en definitiva, la productividad de la misma, lo que excluye las mejoras de cuantía importante a que se refiere el artículo 61.

Asimismo, limita de hecho la facultad del arrendador de mejorar la expresa mención del derecho del arrendatario a la reducción de la renta, la que si bien es un tanto inútil, pues a igual solución se llegaría por la aplicación del artículo 46, sirve para resaltar que comprende, además, la indemnización de los daños y perjuicios causados por la realización de las mejoras; la reducción ha de ser proporcional a la disminución transitoria de la productividad por analogía con la norma indicada y por el tiempo que ella dure. Por último, el procedimiento que debe seguir el arrendador para mejorar es, también, limitativo, pues exige una autorización administrativa previa, la que sólo puede otorgarse una vez oído el arrendatario y supone que el IRYDA practique una calificación de las obras proyectadas así como de la utilidad y oportunidad de las mismas. Se ha criticado este sistema por consagrar una intervención administrativa excesiva y por discriminar en contra del arrendador dada la mayor libertad del arrendatario para mejorar *ex* artículo 60, lo que se ha pretendido salvar entendiendo que «este permiso no será necesario más que si el arrendador no ha conseguido ponerse de acuerdo con el arrendatario o no quiere intentarlo siquiera» (43); pero no hay que olvidar que esta intervención se justifica tanto por la función del arrendamiento en cuanto instrumento de reforma fundiaria como en la necesidad de asegurar, en sede técnica, la utilidad de las mejoras, cualquiera que sea la parte que las realice (44), aparte de que la categoría de las mejoras convencionales ha desaparecido de la Ley

(42) Tal es el criterio que mantiene J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 160; no distinguen una y otra clase de mejoras, J. CASTÁN TOBEÑAS, *op. cit.*, IV, p. 412, y J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, II.2, p. 329. Dada la conexión estrecha que tienen las mejoras sociales con la empresa agraria, es lógico que no pueda realizarlas el arrendador, que es, en principio, ajeno a ella.

(43) *Vid.* para el primer aspecto, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 63-64; para el segundo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 160, literalmente.

(44) Así, respectivamente, han subrayado estas exigencias J. L. DE LOS MOZOS, *La nueva Ley de arrendamientos rústicos*, cit., p. 108, y A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 64.

la que, visto lo que previene el recordado artículo 60, parece no tener cabida en ella.

Con todo, el arrendador puede realizar las mejoras de cuantía superior a nueve anualidades de renta, con preferencia sobre el arrendatario, como luego veremos, y puede, además, llevar a cabo en la finca mejoras forestales y mejoras suntuarias. A las primeras se refiere de forma expresa el artículo 58.3, el cual se remite a lo preceptuado por el artículo 34 de la Ley de 4 de enero de 1977, sobre fomento de la producción forestal; tales mejoras han de consistir en plantaciones forestales o en reforestaciones encaminadas a un «aprovechamiento más intenso» del arbolado existente en la finca, de la que se ha cedido al arrendatario el disfrute de rozas, leñas bajas o pastos, las que puede realizar el arrendador si existe un «proyecto de plantación o explotación intensiva y de inversiones que justifique la necesidad de resolver aquel contrato» aprobado por el Ministerio de Agricultura, y paga al arrendatario, además, una indemnización de hasta seis veces la renta anual, bajo la sanción de que, caso de incumplimiento o de retardo, se reanude el contrato y se indemnicen los daños y perjuicios causados por la interrupción a este último. Aunque no difiere profundamente este régimen del previsto por el artículo 58 de la Ley por estar subordinadas estas mejoras, asimismo, a un control administrativo, es cierto que la excepción choca, como se ha hecho notar, con el criterio general de equiparar el arrendamiento forestal al agrícola y al pecuario que late en el artículo 1.º entre otras disposiciones de la Ley (45). Las mejoras suntuarias, en cambio, el arrendador puede realizarlas libremente y a su costa, según el artículo 69.1, «siempre que no sufran detrimento los intereses de la otra parte»; hemos observado ya el carácter subjetivo y la gran amplitud de esta limitación, de la que se ha deducido que «si la parte cuyos intereses se perjudican no quiere hacer uso de sus acciones, será imposible obligarle a ello» (46), lo que es válido siempre que la inactividad del arrendatario no perjudique los intereses de sus acreedores, los cuales pueden subrogarle, de acuerdo con el artículo 1.111 del Código civil, si las mejoras suntuarias que intenta realizar el arrendador, aunque no disminuyan el precio de la finca, hacen más difícil la realización del valor del derecho del arrendatario, caso de ser esto necesario para el cobro de su respectivo crédito.

Una mayor amplitud presenta, en cambio, la facultad de mejorar del arrendatario, cuya regla general es la que establece el artículo 60, según la cual «podrá realizar las mejoras útiles y sociales a que se refiere el artículo 57, siempre que no menoscabe el valor de la finca. Para llevarlas a cabo el arrendatario comunicará por escrito previamente al arrendador el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas, que se entenderán consentidas por el último si no da respuesta en el

(45) Lo recuerda oportunamente, en efecto, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO *op. cit.*, p. 162.

(46) En tal sentido, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 181, literalmente.

término de un mes. En caso de expresar oposición el arrendatario podrá emprender las obras con informe favorable del IRYDA, oído el arrendador». La mayor amplitud se aprecia, como puede verse, tanto en el tipo de mejoras que puede realizar el arrendatario cuanto en la relativa autonomía con que puede llevarlas a cabo.

En efecto, las mejoras que puede realizar el arrendatario son las útiles y sociales definidas por el artículo 57 a cuyos dos apartados se remite el 60, lo que no sólo se debe a una corrección de estilo, sino que contrasta con el artículo 58.1 y concuerda con el 48 y el 57.2; por eso, significa, en términos sustantivos, que el arrendatario puede llevar a cabo cualquier tipo de mejoras con la única limitación de no menoscabar el valor de la finca. Valor que debe ser el de mercado o precio de la finca, pues el valor agrario ha de ser aumentado, por definición, por la mejora, en cuanto expresión del incremento de la productividad que ella debe traer consigo; no caben mejoras, pues, que deprecien la finca arrendada, siquiera transitoriamente. En segundo término, hay que tener presente que, a pesar de que el texto parece dar a entender lo contrario, las mejoras no requieren ser consentidas por el arrendador, y menos concordadas con éste, ya que al arrendatario le basta con el mero conocimiento de las obras proyectadas; el consentimiento del arrendador es, pues, irrelevante y, en caso de oposición, se sustituye por el informe administrativo previo. De aquí que sea acertado afirmar que «el propietario no tiene derecho a ejecutar las mejoras proyectadas por el arrendatario» (47). El arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador las mejoras, para lo que debe comunicarle las obras que ha proyectado, la utilidad de las mismas, el coste aproximado y el plazo de realización, a lo menos, comunicación que ha de constar por escrito y tener fecha cierta; puesto que se trata de un acto unilateral y recepticio, el plazo de treinta debe contarse desde la recepción del escrito por el arrendador. Nótese que este plazo de preaviso se impone al arrendatario y que es un término de caducidad; pendiente el mismo, no puede aquél iniciar las obras, pero la oposición extemporánea del arrendador no paraliza las ya comenzadas. La oposición del arrendador debe ser recibida oportunamente por el arrendatario, puede fundarse en cualquier causa y le impide realizar las obras, aunque ofrezca garantías bastantes, a no ser que obtenga el informe favorable del IRYDA; se ha observado, con razón, que la oposición a parte de las mejoras proyectadas significa aprobación tácita de las no objetadas, y que la proposición de mejoras diferentes e incompatibles con las propuestas debe resolverla la Administración (48), pero, en este caso, al otorgar la autorización previa prevista por el artículo 58.1. En fin, es de destacar que esta intervención administrativa es, por contrato con la que hemos estudiando antes, algo más atenuada pues existe sólo en la hipótesis de la oposición oportuna del arrendador y consiste, en

(47) Asimismo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, pp. 165-166.

(48) Aspectos que ha puesto de relieve J. M. GIL-ROBLES Y GIL DELGADO, *op. cit.*, pp. 165 y 166.

lugar de la autorización expresada, en un simple informe favorable del IRYDA, el cual debe versar, oído el arrendador, sobre el plan circunstanciado de mejoras propuesto; se trata de un mero informe técnico y de carácter previo, que debe emitirse en un plazo breve por cuanto las mejoras no pueden emprenderse mientras se halle pendiente. En todo caso, hay que entender que se trata de un acto administrativo recurrible de conformidad con las reglas generales (49) y que vincula a las partes; obliga al arrendador a reembolsar el valor de las mejoras, a pesar de su oposición o de su silencio, y a él debe ajustarse el arrendatario en la realización de las mismas, aun cuando el cumplimiento irregular del plan de mejora no parece excluir las opciones del artículo 62, dado lo que disponen los artículos 63 y 51.

Frente a este régimen normal de la facultad de mejorar del arrendatario, existen dos regímenes especiales, uno que aumenta y otro que disminuye su autonomía en orden a realizarlas. En cuanto al primero, el artículo 50 le autoriza para llevar a cabo actos de disposición material al objeto de agrupar parcelas y de modificar las divisiones interiores de la finca arrendada, los que deben ser consentidos por el arrendador; sin embargo, la falta de tal consentimiento no le impide realizarlos libremente, siempre que se «garanticen suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que haga indiscutibles los linderos». Nótese que se trata aquí de un verdadero consentimiento puesto que tales actos afectan la configuración física de la finca, el que es prescindible y sustituible por garantías bastantes de reposición y de respeto de las señales que marcan las lindes externas de la explotación; asimismo, las garantías son calificadas por el organismo administrativo, el que no es competente, en principio, para entrar a conocer de la utilidad de los actos que se propone realizar el arrendatario, ni de la oportunidad de llevarlos a cabo, sino que éste puede ejecutarlos sin más, si ofrece garantías reales o personales suficientes.

Por el contrario, el régimen de las mejoras de cuantía superior a nueve anualidades de renta que supongan, además, una transformación o modificación del destino productivo de la misma, restringe la facultad del arrendatario de realizarlas, a pesar del derecho que le reconoce el artículo 10.1, puesto que tales mejoras sólo puede introducirlas, según el 61.1, si «el arrendador no las realizare, previamente requerido por el arrendatario» y sólo entonces «podrá éste acometerlas por sí, previa autorización del IRYDA, con tal que a juicio de éste se garantice la terminación de las obras en el plazo previsto»; hay aquí, pues, un delicado equilibrio entre los intereses de las partes. La iniciativa de tales obras corresponde al arrendatario, únicamente, quien debe requerir al arrendador antes de comenzarlas; pero éste goza de una preferencia para realizarlas. Sólo si no las consiente o no las realiza el arrendador puede el arrendatario llevarlas a cabo de forma subsidiaria, previa la auto-

(49) Como lo ha sugerido A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 64.

rización administrativa y la prestación de garantías de que las obras las realizará dentro del plazo previsto; esta autorización administrativa sólo puede otorgarse, a su vez, de acuerdo con lo que determina el artículo 61.3, «si se aumenta al menos y como consecuencia de ellas en un cincuenta por ciento el valor agrario», «y cuando se inicien dentro del período contractual en los primeros doce años de prórrogas». Se ha puesto de relieve que, ante el silencio de la norma, cabe aplicar por analogía el artículo 60 en cuanto al contenido, plazo y fecha de la comunicación que el arrendatario debe, a lo menos, enviar al arrendador, pero su oposición no tiene aquí otro efecto que el de ser tenida en cuenta por el IRYDA al otorgar la autorización; asimismo, si el arrendador inicia las obras y luego las interrumpe, se ha pensado que podría el arrendatario continuarlas con dicha autorización (50), la que no sería precisa, en rigor, pues sólo se exige ante la falta de consentimiento del arrendador y éste, al comenzar las obras, las ha consentido tácitamente por su comportamiento concluyente. Por eso, si el arrendador consiente las obras y renuncia a su derecho de realizarlas con preferencia, hay que entender que el arrendatario puede llevarlas a cabo sin necesidad de la autorización, ni de otorgar las garantías. La apreciación y suficiencia de estas últimas corresponde, por analogía con el artículo 50, al organismo administrativo, y ellas se refieren sólo a que el plan de mejora se cumplirá oportunamente. En fin, la autorización administrativa, que suple el consentimiento del arrendador, tiene que ser motivada y debe basarse en la concurrencia de las dos condiciones que hemos transcrito; se trata de un *numerus clausus* que tiene por objeto asegurar la utilidad y la seriedad de la obra de transformación. La utilidad ha de ser tan significativa que la mejora debe aumentar la productividad al menos en la mitad, y la seriedad se aprecia según la fecha de la misma, la que, dados los derechos que el artículo 61.2 reconoce al arrendatario que la realiza, debe llevarse a cabo antes de los tres últimos años de la duración potencial del contrato. Hay que reconocer, pues, que todo esto restringe notablemente no sólo la facultad del arrendatario de introducir mejoras importantes en la finca sino su derecho a determinar y cambiar el tipo de cultivo.

Por último, recordemos que el arrendatario debe realizar las mejoras que se impongan al empresario agrícola y que puede participar, junto al arrendador, en la ejecución de las favorecidas por la Administración; asimismo, puede realizar las mejoras suntuarias, según el artículo 69.1, en los mismos términos y con las mismas limitaciones que este último; en fin, en los contratos de larga duración y en los que la renta consista total o parcialmente en mejorar, puede el arrendatario realizar libremente cualquier clase de mejoras, respectivamente, de conformidad con los artículos 28.2 y 63, en relación con el 2.º, circunstancia 3.ª, según la interpretación que hemos propuesto para estos dos últimos.

(50) · *Vid.*, en el sentido indicado, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, pp. 167 y 168.

5. LA EXTINCION DEL CREDITO DERIVADO DE LAS MEJORAS

Sabemos que la introducción de mejoras da lugar a un derecho de crédito a favor de quien la realiza, el que se integra en el cuadro de las relaciones típicas que se derivan del contrato; genera, además, una serie de derechos de naturaleza diversa cuya finalidad es la de garantizar la efectividad de dicho crédito, de los que nos ocupamos en el epígrafe siguiente. Tanto la técnica predisuelta en orden a la extinción del crédito derivado de las mejoras, cuanto los derechos enderezados a garantizarlo, responden, en el fondo, a una política de estímulo y de fomento de las mejoras, y la Ley les ha dado, por ello, un gran desarrollo y sustantividad. Por lo que se refiere a la técnica de extinción de este derecho de crédito, la Ley distingue según la parte contratante que ha realizado la mejora; en términos generales, si la ha llevado a cabo el arrendador, consiste en la compensación de su valor mediante la elevación de la renta, mientras que, si las realiza el arrendatario, se traduce en las opciones que le reconoce el artículo 62. Hay en los dos casos, pues, un auténtico cumplimiento; a pesar de la estructura diferente de estos derechos, lo cierto es que desempeñan una función extintiva del crédito adquirido por la parte que mejora, y lo mismo hay que decir del *ius tollendi* que, en determinados casos, la Ley establece. Se trata, según esto, de verdaderos subrogados del pago que actúan con efectos *ex nunc*, tanto de forma instantánea cuanto diferida a la terminación del contrato; y no deben ser confundidos con los otros derechos que acompañan a la realización de mejoras, cuya función es la de asegurar el cumplimiento oportuno del crédito, tales como los previstos a favor del arrendatario por los artículos 62.2, parte final, 61.2 y, por supuesto, 64.

Realizada una mejora útil por el arrendador, nos indica el artículo 58.2 que «tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida, según determinación del IRYDA». Notemos, ante todo, que la alusión a la rentabilidad no es aquí desacertada y que no se debe sólo a una razón de concordancia con el artículo 57.1 (51), sino que, como la norma está referida a la elevación de la renta, responde a la idea de que el aumento de la productividad se debe traducir, lógicamente, en una mayor rentabilidad de la finca objeto de la mejora. Esto quiere decir que toda esta mayor rentabilidad —que se corresponde con el valor íntegro de la mejora— debe serle reembolsada al arrendador de forma inmediata por el arrendatario, sólo que, en lugar de extinguirse el crédito de contado, se paga gradualmente por compensación con la renta aumentada; hay aquí, pues, un pago fraccionado, al que se le aplica el régimen del recibo previsto por el artículo 1.110 del Código civil (52),

(51) Sobre lo que ha llamado la atención, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 161.

(52) Para las consecuencias que se derivan de esto, *vid.* O. V. TORRALBA

cuyas cuotas deben abarcar todo el *plus redditus* alcanzado. Por eso, el IRYDA, al determinar la rentabilidad conseguida, debe tener en cuenta la duración potencial del contrato y pronunciarse sobre la nueva renta que corresponde al arrendamiento, lo que importa, sobre todo, a los efectos previstos por el artículo 59, aunque no lo disponga así el precepto que examinamos; de aquí, también, que sea aconsejable oír al arrendatario en este trámite (53). Con todo, la elevación proporcional de la renta es sólo una posibilidad que la Ley reconoce al arrendador, la que debe ser aceptada por el arrendatario de conformidad con lo que determina el citado artículo 59; caso de ser rechazada la propuesta del arrendador, se extingue el contrato, y éste puede obtener el reembolso de la mejora al incluir su importe en la renta del nuevo contrato que celebre, eventualmente, con un tercero, para lo que interesa, además, que la Administración se manifieste sobre la nueva renta que corresponde al contrato según la nueva productividad de la finca. De acuerdo con el precepto mencionado, el arrendador debe notificar la renta aumentada al arrendatario, quien puede elegir, dentro de los tres meses siguientes a la notificación, una de estas cuatro opciones, a saber: a) aceptar la nueva renta y continuar en el arrendamiento; b) resolver el contrato; c) novarlo, restringiendo la superficie arrendada en proporción a la renta vigente, o d) extinguirlo parcialmente en la parte afectada por la mejora; si opta por resolver el contrato en todo o en parte puede exigir, además, una indemnización equivalente a la medida marcada por el artículo 100, en tema de expropiación del arrendamiento. En fin, si no se pronuncia dentro del plazo indicado, se entiende, conforme al artículo 59.3, que ha elegido la opción *sub a*).

Observemos, brevemente, que la norma no fija un plazo al arrendador para practicar la notificación, la que debe hacerse después de realizada la mejora, pues sólo así puede comprobarse el aumento de la productividad, y antes del vencimiento de la renta en que ha de comenzar a regir el alza propuesta; asimismo, que tanto la notificación del arrendador cuanto la comunicación del arrendatario son actos unilaterales y recepticios, por lo que la fecha relevante, sobre todo para esta última, es la de la recepción por el destinatario; en fin, se ha puesto de relieve que ambos pueden «hacerse de cualquier modo que permita acreditar su fecha y contenido» (54). Es de advertir, por otra parte, que las opciones del arrendatario no son potestativas, por estar sujetas a requisitos sustanciales diversos, aunque configuran el futuro de la relación arrendaticia preexistente. Si el arrendatario opta por continuar en el arrendamiento, la aceptación de la renta nueva admite dos formas, expresa o tácita; la primera se presenta cuando comunica dentro del plazo su aceptación al arrendador, mientras que la última, cuando deja transcurrir el término de los tres meses sin expresar su

SORIANO, *Estudio crítico del artículo 1.110 del Código civil*, en «RCDI», 1966, pp. 1.509 y ss.

(53) Lo que apunta con razón J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *loc. cit.*

(54) Asimismo, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 164.

voluntad, hipótesis en la que se presume la aceptación salvo prueba en contrario. Si opta, por el contrario, por la resolución total del contrato, nos encontramos ante una verdadera facultad de denuncia por virtud de la cual puede el arrendatario poner término al contrato por su voluntad unilateral, la que constituye una aplicación concreta de la regla general que, en materia de revisión extraordinaria de la renta, establece el artículo 43.2, al margen de que el aumento propuesto por el arrendador represente o no una lesión superior al quince por ciento de la renta en vigor. A su vez, si opta el arrendatario por la novación, se produce un supuesto de novación modificativa que, aunque altera los elementos objetivos esenciales del contrato, no hace variar el régimen preexistente del mismo; *v. gr.*: la duración del arrendamiento. En esta hipótesis, se restringe o reduce la superficie arrendada, como dice el artículo 59.1.c, «a una parte de la finca que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, corresponda con la renta vigente antes de las obras, siempre que a juicio del IRYDA, la tierra restante pueda ser objeto con independencia de una explotación viable»; si lo último no es posible, hay que entender que se elimina esta opción del arrendatario. Asimismo, si opta por la resolución parcial del contrato, determina el párrafo siguiente del precepto que estudiamos, que, previa reducción de la renta, cesa «la relación arrendaticia respecto de las fincas o parte de las fincas afectadas por la transformación de cultivos», siempre que se dé el mismo requisito de viabilidad. En este caso, a diferencia del anterior, la renta se rebaja, y la mejora ha debido ser de las de cuantía superior a nueve anualidades de renta que el arrendador ha realizado en uso del derecho de ejecución preferente que le reconoce el artículo 61.1; la excepcionalidad de la figura es, a nuestro modo de ver, la que justifica lo anómalo de la solución. Cabe incluso pensar que el requisito de viabilidad debería exigirse, por analogía, a la parte de la finca que sigue arrendada, pues, de no ser así, parece aconsejable orientar al arrendatario hacia la resolución total del contrato. En fin, sólo si opta por la resolución total o parcial del arrendamiento, es decir, las opciones mencionadas *sub b)* y *sub d)*, «podrá exigir al arrendador una indemnización equivalente a la que le correspondería en caso de expropiación de la finca o parte de la finca que devuelva», indemnización que comprende los siete conceptos que enuncia el artículo 100.1, entre los que destaca el derecho «a exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación del arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta». Por último, apuntemos que estas opciones del cultivador se fundamentan en el equilibrio de los intereses que el contrato supone, puesto que la «posibilidad de elevación de la renta —se ha escrito— ha de atribuir lógicamente derechos al arrendatario»; y tienen lugar cualquiera que sea el *quantum* de la elevación (55).

(55) Subraya el primer aspecto, J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, II-2, p. 329, y el último, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 164, lo que contrasta con el diez por ciento que, como mínimo, exigía la legislación anterior.

De cara a la extinción del crédito del arrendatario por las mejoras, la Ley emplea, asimismo, la técnica de las opciones, cuyo juego se despliega, según se ha puesto de relieve, en cuatro fases, a saber: «i) terminación del arrendamiento; ii) opción del arrendatario entre retirar las mejoras o exigir que se le abonen; iii) determinación del importe a pagar —con toda la dilación que, en caso de desacuerdo, supone un procedimiento judicial—, y iv) nueva opción del arrendatario entre reclamar el pago o cobrarse por diferencia de rentas» (56). En efecto, establece el artículo 62 que el arrendatario, «terminado el arrendamiento por cualquier causa», puede optar, ya «por retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro», o ya «por exigir al arrendador que, a elección de éste, se le abone, en compensación por las mejoras, bien el mayor valor que por causa de las mejoras subsiguientes tenga entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren»; si opta por el abono, «se determinará por acuerdo entre las partes o, en su caso, por resolución judicial la cantidad que deba ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada»; si el arrendador no cumple de forma espontánea, en fin, la norma le ofrece una nueva opción, esta vez, entre «reclamar judicialmente el pago o continuar en el arrendamiento, con facultad de subarriendo en los supuestos excepcionales previstos en el apartado dos del artículo 61, mientras no se le liquide la deuda, abonando solamente la renta pactada, con la actualización que corresponda, y aplicará a la compensación de lo que se le adeude la diferencia hasta la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora». Se trata, como vemos, de un complicado conjunto de opciones —dos a favor del arrendatario y una a favor del arrendador—, el que tiene lugar tardíamente al momento de extinguirse el contrato y que no se traduce en la restitución del valor íntegro de la mejora al arrendatario; a pesar de responder a la *ratio* de estimularle a mejorar, lo cierto es que difícilmente conducirá a este resultado en la práctica, no sólo por ser tardío y complejo, sino, sobre todo, porque no difiere demasiado del Derecho común ante situaciones similares. Pudo la Ley, sin embargo, tan novedosa en otros aspectos, haber innovado más en este punto, teniendo en cuenta que la medida de la indemnización que prevalece en el Derecho comparado es la del mayor valor añadido a la finca por la mejora, el cual, aunque se puede calcular de maneras diversas, rige por regla general en Inglaterra, Alemania e Italia, sin admitir la posibilidad al arrendador de rebajarlo, salvo en Francia donde coexisten módulos diferentes (57).

Así, pues, estas opciones tienen lugar al momento de la termina-

(56) Así lo destaca, en efecto, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 173, literalmente.

(57) *Vid.* C. VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico*, cit., pp. 212 y ss., 106 y ss., 323 y ss., y 257 y ss., respectivamente; una buena síntesis hace, además, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., pp. 61 y ss.

ción del arrendamiento, lo que significa, de una parte, que el crédito del arrendatario se extingue de forma diferida, a diferencia de la eficacia inmediata de la elevación de la renta permitida al arrendador, diferencia que se explica porque el arrendatario comienza a amortizar el coste de la mejora desde que la realiza y se beneficia durante el arrendamiento de la mayor productividad que se deriva de ella; por otra parte, significa, también, que tales opciones se presentan siempre, cualquiera que sea la causa que ponga término al contrato, incluso, como se ha hecho notar, «en el caso de que el arrendatario renuncie a continuar (en el arrendamiento) o dé lugar al desahucio» del contrato (58).

La primera opción que la Ley reconoce al arrendatario consiste en la elección entre el pago en especie o el pago en metálico, entre el *ius tollendi* o el abono de las mejoras. Es de advertir que el primer derecho, que la legislación anterior permitía sólo en tema de mejoras suntuarias, coincide con la facultad de retirar las mejoras útiles y voluntarias o de recreo que los artículos 1.573 y 487 del Código civil reconocen, como es bien sabido, al arrendatario y al usufructuario; igual que esta facultad, tiene el límite objetivo del deterioro de la finca, el que ha de determinarse, por supuesto, por referencia al estado de la misma sin la mejora. Atendida esta analogía, se debe entender que los deterioros, se deban al retiro de las mejoras o a una causa distinta, son susceptibles de compensarse con éstas, por aplicación del artículo 488, de modo que el arrendatario debe dejar, en tal caso, parte de las mismas en la finca. Hay que decir, por otra parte, que el derecho a retirar las mejoras que consagra el artículo 62.1.a de la Ley no está subordinado, como el de los artículos 454 y 455 del Código civil, relativos al poseedor de buena y de mala fe, a la voluntad del arrendador de retener las mejoras y pagar su importe; por el contrario, se trata aquí de una opción enteramente libre del arrendatario que es ajena por completo a la esfera de este último. Se trata, pues, de una manifestación del derecho de retención que la Ley reconoce de forma indirecta al arrendatario, el cual, al margen de la función de garantía que desempeña, sirve aquí de medio de pago del crédito derivado de las mejoras y parece denotar, en la medida que sea un derecho real, que la Ley configura la titularidad del arrendatario sobre las mismas con este carácter, sobre todo, porque paraliza la automaticidad de la accesión, derogando los artículos 358 y siguientes del Código civil en concordancia con la presunción que establece el artículo 51 de la Ley (59); por eso, la opción del arrendatario a favor del pago en me-

(58) Así, J. M. GIL-ROBLES Y GIL DELGADO, *op. cit.*, p. 171.

(59) Que se trata de un verdadero derecho de retención lo muestra, ante todo, la conexión que existe aquí entre crédito y cosa, entre el crédito del arrendatario que mejora y la finca objeto de la misma, y, por otra parte, la equiparación del arrendatario mejorante al poseedor de buena fe que se advierte por la analogía del artículo 62.1.a de la Ley con el artículo 453 del Código civil y, sobre todo, en el artículo 27.1 *a contrario*; no se trata, por lo demás, de extender por analogía el derecho de retención sino de calificar la naturaleza jurídica de una situación legal preestablecida. *Vid.*, en general, el

tálico de la mejora debe ser entendida como un abandono del resultado material de la misma, semejante a la *derelictio*,¹ que la Ley admite en atención al interés manifestado por el cultivador y que exime, por excepción, de las formalidades de la renuncia previstas por la regla general del artículo 11.

En tal caso, el artículo 62.1.b otorga al arrendador una opción que, asimismo, coincide, en lo sustancial, con la que le confiere el artículo 453-2 del Código civil, lo que revela, de nuevo, que la Ley considera al arrendatario que mejora poseedor de buena fe, pero no algo más; los extremos de esta opción son, en efecto, el aumento del valor o el importe de los gastos ocasionados por la mejora, sólo que medidos con arreglo a criterios modernos, los cuales, por su concreción, resultan a la larga más restrictivos que los del Derecho común, dada la generalidad de estos últimos. Estos extremos son, de una parte, el mayor valor actual de la finca derivado de las mejoras subsiguientes, y, de otra, el coste actual que supondría, en teoría, la reposición de las mejoras subsistentes; nótese que en el primer caso se habla de mejoras subsiguientes, mientras que en el último, de mejoras subsistentes. Quiere decirse con ello, probablemente, que las primeras son todas las mejoras sobrevenidas durante el contrato que han sido introducidas por el arrendatario y que den un mayor valor a la finca, aunque no subsistan a la terminación del arrendamiento; las otras, en cambio, son solamente las que existan en este momento, momento en que se liquida el crédito del arrendatario. Entre ambos extremos puede elegir el arrendador libremente, y lo hará, como es de suponer, por aquel que sea de cuantía inferior; consagra así la Ley la vieja regla *quod minus est inter impensum et melioratum* (60). Con todo, la cantidad concreta que debe pagarse al arrendatario es la que determinan las partes de común acuerdo, se sujeten o no a estos criterios legales; no fija la Ley límite alguno ni impide que las partes acuerden, en esta hipótesis, un aplazamiento del pago en las cuotas y por el término que deseen (61), lo que corrobora el artículo 64 y no cae en la prohibi-

conocido trabajo de P. BELTRÁN DE HEREDIA DE ONÍS, *El derecho de retención*, en «RDP», 1952, pp. 1007 y ss., 1023 y 1024 y ss. Asimismo, en cuanto a la automaticidad de la accesión, F. V. BONET BONET, *Observaciones sobre la accesión en nuestro Derecho positivo*, en «RGLJ», 1971, pp. 103 y ss.; L. Díez-PICAZO, *La modificación de las relaciones jurídico-reales y la teoría de la accesión*, en «RCDI», 1966, pp. 829 y ss., y *Fundamentos*, II, cit., pp. 194 y ss.; M. ALONSO PÉREZ, en «Comentarios al Código civil y Compilaciones forales», V-1, dirigidos por M. Albaladejo García, Madrid, 1980, pp. 192 y ss.; E. SERRANO GARCÍA, *La accesión de bien mueble a inmueble: una interpretación del artículo 361 del Código civil*, en «RDP», 1981, pp. 669 y ss.; en particular, C. VATTIER FUENZALIDA, *La elasticidad del derecho de propiedad en los planes de mejora ejecutados mediante arrendamiento forzoso*, en «RCDI», 1975, pp. 833 y ss. El interés por el tema no ha decaído como se puede apreciar por obras recientes tales como las de G. GOUBEAUX, *La règle de l'accessoire en Droit privé*, París, 1969, y E. DELL'AQUILA, *L'acquisto della proprietà per accessione, unione, commistione e specificazione*, Milano, 1979.

(60) La formulan y la examinan con la prolijidad propia de los comentaristas, I. GARCÍA GALLEGÓ, *De Expensis et Meliorationibus*, Madrid, 1622, y P. PACIONI, *Tractatus de Locatione et Conductione*, Venetiis, 1721.

(61) Para esto último, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, pp. 172 y 175.

ción del artículo 11 por no ser una renuncia anticipada. La falta de acuerdo de los contratantes se suple por una resolución judicial, la que debe decidir tanto sobre la cantidad a pagar como sobre la nueva renta que corresponde a la finca con la mejora; para determinar la cantidad, el juez debe sujetarse, en cambio, a los criterios predispuestos por el artículo 62.1.b, a quien vinculan por ser el verdadero destinatario de los mismos, los que puede combinar sin estar obligado, por supuesto, a fijar la suma que, por aplicación de cada uno de ellos, resulte ser la menor.

Por último, establece la norma que examinamos una forma especial de pago por compensación del crédito del arrendatario, la que constituye a la vez una modalidad particular de ejecución forzosa y un derecho de retención posesoria, dada la función de garantía que, como veremos más adelante, cumple, sin duda, de un modo suplementario. En efecto, ante el incumplimiento voluntario del arrendador, el artículo 62.2, parte segunda, reconoce al arrendatario una nueva opción, ahora entre reclamar la cantidad que se le debe por la vía judicial o continuar en el arrendamiento. Si elige la primera opción, hay que tener en cuenta que se trata de una demanda nueva, caso de que la cantidad haya sido fijada de común acuerdo por los contratantes; si se ha determinado por resolución judicial, en cambio, se ha entendido con razón que puede tratarse de una simple ejecución de la sentencia de fijación, caso en el que «es aconsejable que en la demanda inicial del procedimiento se pida expresamente no sólo la declaración de la cifra a pagar por el arrendador y de la cuantía de la renta mejorada, sino la condena se aquél a pagar o a realizar todos los actos necesarios para la continuación del arrendamiento, a elección del arrendatario» (62). Si elige, por el contrario, la continuación del contrato se produce una prórroga potestativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador; por ello, más que una reanudación del arrendamiento (63), hay aquí, desde el ángulo que ahora nos interesa, una novación que modifica el contrato primitivo que, aunque terminado, está aún en fase de liquidación, la que incide sobre los efectos postcontractuales del mismo, sobre todo, en lo que concierne a la duración y a la renta. La duración del contrato renovado es indeterminada, pero no indefinida ya que depende de la voluntad del arrendador, por cuanto se extiende hasta el pago íntegro del crédito del arrendatario o, a tenor del precepto, dura «mientras no se le liquide la deuda»; la renta, en cambio, es la del contrato primitivo actualizada al momento de la novación obligatoriamente. La extinción del crédito se produce, en este caso, por compensación ya que el arrendatario debe imputar al mismo la diferencia entre esta renta actualizada y la que corresponda a la finca mejorada, y a medida que los vencimientos anuales se vayan presentando; la compensación opera aquí, pues, tanto como medio de pago cuanto como técnica de ejecución forzosa del crédito del arrendatario, lo mis-

(62) Así, el propio J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 172, literalmente.

(63) Insiste sobre esta idea J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 173.

mo que la prolongación indeterminada del contrato desempeña una función de garantía de gran seguridad para el arrendatario, la que complementa y hasta reitera las demás garantías que establece la Ley, ya que, como se ha observado en este sentido, «la continuidad en el arriendo es, si cabe, una garantía todavía más segura» (64). Notemos, en fin, que nada impide al arrendatario dar comienzo a este proceso complejo de opciones y de actuaciones negociales y judiciales pendiente el arrendamiento de modo que, si se ve forzado a optar por la continuación del contrato, la culminación del mismo y la expiración del plazo en vigor sean, en lo posible, simultáneas; por lo demás, puede, por analogía con el artículo 27.2, reclamar indemnización de los daños y perjuicios que se deriven de la interrupción del arrendamiento.

Cabe advertir, por último, que del crédito del arrendatario por las mejoras útiles y sociales se deben descontar, de acuerdo con lo que determina el artículo 65, los gastos, desembolsos y aumento de la contribución territorial que se deriven para el arrendador con ocasión de las mismas, «en tanto no quede el gasto compensado con una mayor rentabilidad efectiva en favor del arrendador». Por otra parte, hay que tener en cuenta que el régimen descrito es de aplicación uniforme para todas las mejoras de esta naturaleza que realice el arrendatario ya que, de un lado, el artículo 50 no regula este aspecto, y, de otro, el artículo 61 también lo omite. En efecto, la continuación del contrato por nueve años y la facultad de subarrendar que este precepto contempla, y que menciona el artículo 62.2, no se dirigen a la extinción del crédito del arrendatario, ni constituyen, por tanto, subrogados del pago, por cuanto no le obligan a compensar lo que perciba con el crédito; tales derechos se configuran, en rigor, como derechos de garantía y no desempeñan otra función. Por consiguiente, en el caso de ser varias las mejoras realizadas por el arrendatario, todas ellas se rigen, en cuanto al pago, por las normas del artículo 62, bien se trate de mejoras útiles y sociales normales, o de actos de disposición material realizados en el interior de la finca o, en fin, de mejoras de cuantía importante que la transformen por haber cambiado el destino productivo; en tal caso, la imputación del pago corresponde al arrendador, de acuerdo con lo que previene el artículo 1.172 del Código civil, si al hacerlo manifiesta su voluntad en este sentido. Si nada dice, en cambio, hay que entender que es más onerosa la mejora *ex* artículo 61 de la Ley a los efectos del artículo 1.174 del mismo Código, dadas las garantías complementarias que ella trae consigo, mientras que el pago de las demás mejoras se imputa a prorrata (65). Recordemos, en fin, que el arrendatario tiene respecto de las mejoras suntuarias los mismos derechos que el arrendador, las que se pueden retirar, de acuerdo con el artículo 69.2, sin detrimento de la finca; tal *ius tollendi* puede ser para el arrendatario, sin embargo, de

(64) Así lo advierte, con razón, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 65, literalmente.

(65) *Vid.*, para los preceptos citados, R. BERCOVITZ Y RODRÍGUEZ-CANO, *La imputación de pagos*, Madrid, 1973, pp. 121 y ss., y 325 y ss.

ejercicio voluntario o forzoso puesto que, a tenor del precepto citado, «el arrendador podrá en todo caso exigírselo».

6. LOS DERECHOS DE GARANTIA

Debemos estudiar, para terminar, los derechos accesorios que de la realización de las mejoras se derivan, cualquiera que sea la parte contratante que las ha llevado a cabo; derechos que responden a la política legislativa de estimular la introducción de mejoras durante el arrendamiento, y a la necesidad técnica de asegurar la extinción del crédito a que ellas dan lugar. Ambas partes gozan de derechos de garantía, si bien la Ley se preocupa, ante todo, de regular los que protegen al arrendatario y hasta parece, a primera vista, que se olvida de los del arrendador.

Pero no es así, por cuanto sabemos que si el arrendador realiza mejoras útiles en la finca arrendada el artículo 58.2 le permite una elevación proporcional de la renta, lo que constituye, a nuestro modo de ver, una garantía suficiente. Si el arrendatario acepta la elevación propuesta, en efecto, la extinción del crédito del arrendador queda revestida de las mismas garantías que aseguran el pago de la renta, las que se concretan, en la arquitectura de la Ley, en la facultad de resolver el contrato a voluntad de este último por la falta de pago de la misma, de acuerdo con lo que determina el artículo 75, circunstancia 3.ª; y ello, sin perjuicio de las garantías voluntarias que las partes hayan convenido. Lo mismo ocurre, de hecho, si el arrendatario se inclina a favor de las otras opciones que le confiere el artículo 59, puesto que el arrendador puede incluir el valor de la mejora en la renta del contrato que sustituya al resuelto, lo mismo que en la del arrendamiento de la parte de la finca desechada por el arrendatario o afectada por la transformación de los cultivos, si el arrendador no las cultiva en forma directa. La garantía del arrendador es, pues, la integración del crédito derivado de las mejoras en la renta y consiste en la aplicación del régimen jurídico de ésta a aquél. Se trata, además, de un crédito privilegiado que da al arrendador una preferencia especial o singular sobre determinados bienes muebles, la que se aproxima mucho a un derecho real de prenda; dados los términos del artículo 1.922.7 del Código civil, ampara la renta de un año y se extiende no sólo a los frutos pendientes de la finca, sino a los muebles pertenecientes al arrendatario existentes en ella, lo que hay que entender en un sentido amplio comprensivo de las maquinarias, útiles de labranza, animales, semillas y demás instrumentos de producción que le pertenezcan. Pero no es un derecho de prenda atribuido *ex lege* al arrendador por cuanto, como se ha puesto de relieve con razón, el privilegio no conlleva un derecho de realización del valor de los muebles afectados por la preferencia, habida cuenta de lo que dispone el artículo 1.602 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (66). Entendemos que este

(66) *Vid.*, en el sentido expresado, A. GULLÓN BALLESTEROS, *La prelación de créditos en el Código civil*, Barcelona, 1962, pp. 64 y ss.

derecho de garantía se aplica al supuesto del arrendamiento rústico, pues, si bien no está contemplado por la Ley, ésta tampoco lo ha suprimido; buena prueba de ello es que la Disposición Final no deroga los preceptos del Código civil.

En cuanto al crédito del arrendatario por las mejoras útiles y sociales, dos son las garantías que previene la Ley, ambas de trascendencia real, a saber: la retención posesoria que consagran los artículos 62.2 y 61.2 y las del acreedor refaccionario en los términos del artículo 64. Hemos visto que una de las formas especiales de pago del crédito por las que puede optar el arrendatario, según el precepto recordado en primer lugar, es la continuación del arrendamiento por una duración indeterminada, «mientras no se le liquide la deuda», con la obligación de compensarla con la diferencia entre la renta actualizada y la renta que, por abreviar, podemos llamar mejorada; sabemos, también, que es esta una figura compleja que extingue el crédito y, al propio tiempo, cumple una importante función de garantía. Se trata, en efecto, de un derecho que la Ley le otorga expresamente al arrendatario por virtud del cual puede éste retener la posesión de la finca arrendada o, en su caso, recobrarla si la ha restituido antes al arrendador, y la retiene no sólo para usarla sino para «continuar en el arrendamiento», esto es, para disfrutarla y percibir los frutos de la misma; prueba de ello es que, a pesar de que debe pagar la renta actualizada, está obligado a imputar a su crédito la diferencia de ésta y la renta mejorada.

Por eso, este derecho no es sólo una forma de pago forzoso sino, además, un derecho de garantía, el que es análogo, aunque no idéntico, al derecho real de anticresis, dadas la definición legal de este derecho de garantía que recoge el artículo 1.881 y la remisión del artículo 1.886 al 1866, todos del Código civil. Hay aquí, pues, una anticresis compensativa anómala que está enderezada a la extinción y a la garantía del crédito por las mejoras, como lo pone de relieve, sobre todo, el hecho de que el arrendador no puede recuperar el goce de la finca, como dice el artículo 1.883, «sin haber pagado antes enteramente lo que debe a su deudor», lo que concuerda con lo que determina el artículo 62.2 de la Ley, aparte de que este precepto impone *ex lege* el pacto de compensación a que se refiere el artículo 1.885, también del Código civil. Se rige este derecho, en principio, por las normas del Derecho común, se puede inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley hipotecaria y confiere al arrendatario derechos semejantes a los previstos por el artículo 131.6 de esta última; pero no se aplican al arrendamiento rústico renovado la norma del artículo 1.882, por ser los gastos de cargo del arrendador, ni los derechos de restitución y de realización de valor que contemplan los artículos 1.883-2 y 1.884-2 del mismo Código, al no estar previstos de forma expresa por el citado artículo 62.2 de la Ley. No obsta a esta configuración la duración indeterminada del arrendamiento renovado ya que sabemos no es indefinida por cuanto depende de la voluntad del arrendador y dura, como máximo, hasta la extinción total del crédito por la compensación; hay que entender, pues, que la «norma general» del artículo 133 de la Ley Hipotecaria tampoco se

aplica al supuesto que nos ocupa (67). Notemos, en fin, que este derecho de garantía, despojado de la posibilidad de realizar el valor de la finca arrendada, es de escasa eficacia práctica; tiene, en cambio, la relevancia teórica de poner de relieve que la Ley reconoce al arrendatario que mejora un *ius retentionis* indirectamente puesto que la anticresis descansa, como se ha hecho notar en la doctrina francesa, sobre un derecho de retención otorgado al anticresista (68).

Semejante a esta garantía anticrética es la que se confiere al arrendatario —no al arrendador— que lleva a cabo mejoras de cuantía superior a nueve anualidades de renta que supongan, además, una transformación de la finca por cambio de destino productivo; «en este supuesto —determina, en efecto, el artículo 61.2 de la Ley— quedará en suspenso durante nueve años y por una sola vez durante la vigencia de la relación arrendaticia la facultad del arrendador de recuperar la finca por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. Cuando por razones excepcionales de fuerza mayor o impedimento físico u otras análogas —añade la norma en concordancia con el artículo 62.2— el arrendatario no pudiere atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo podrá entonces subarrendar a quien tenga aptitud legal para ser arrendatario», conforme a los artículos 14 y siguientes de la Ley. Pero no hay aquí una anticresis compensativa pues el arrendatario nada debe aplicar a su crédito, por lo que no es, tampoco, del tipo extintivo; asimismo, no se trata de una forma especial de pago forzoso dado que la continuación del arrendamiento y la facultad legal de subarrendar no se encaminan, en este caso, a la extinción del crédito del arrendatario. Estamos en presencia, más bien, de unos beneficios extraordinarios, y hasta excepcionales, que la Ley concede al cultivador al objeto de favorecer la introducción de mejoras de esta índole, los cuales desempeñan, además, una función de garantía complementaria, al par que le permiten percibir los frutos de la finca, lo mismo de forma directa, caso de continuar en el arrendamiento, que de forma indirecta, si la subarrienda; pero la Ley no le obliga a imputar tales frutos en pago de la deuda. Por eso, aunque esta figura recuerda la hipoteca con pacto anticrético que regula la Ley 471 de la Compilación de Navarra, lo cierto es que se aproxima más a la antigua *Satzung* o *Ewigsatzung* germánica o a la primitiva *mort gage* del Derecho inglés, las que permitían la percepción de los frutos sin obligar al tenedor del inmueble a aplicarlos a la reducción o extinción gradual de la deuda; como se ha explicado entre nosotros, tales figuras son las que evolu-

(67) *Vid.*, para esto, M. BATLLE VÁZQUEZ, *Anticresis*, en «NEJ», II, cit., pp. 697 y ss.; J. GARCÍA GRANERO, *Acerca de la naturaleza jurídica del derecho de anticresis*, en «RCDI», 1945, pp. 457 y ss.; también, J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, III-3, 2.ª ed., Barcelona, 1974, pp. 47 y ss., y F. A. SANCHO REBULLIDA, en J. L. LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho civil*, III-2, Barcelona, 1980, p. 214 y ss.

(68) Así, G. MARTY y P. RAYNAUD, *Droit civil*, III-1, París, 1971, p. 69, según resalta J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, III-3, p. 54, nota 87; entre nosotros, C. LÓPEZ DE HARO, *El derecho de retención*, Madrid, 1921, pp. 107 y ss., en sentido análogo.

cionaron luego y desembocaron, en lo que aquí nos interesa, en el *nantissement* de una cosa inmueble que el artículo 2.072 del Código civil francés identifica con la anticresis, el que influye en el nuestro, sobre todo, al considerarla como una figura independiente (69). De aquí que, en lugar de la anticresis anómala del supuesto anterior, parece existir en la hipótesis del artículo 61.2 de la Ley un simple derecho legal de retención al que se añade la facultad de percibir los frutos, tanto mediante la continuación del arrendamiento como a través del subarriendo de la finca.

En cuanto a la continuación del arrendamiento, es de señalar, ante todo, que la Ley la admite de forma indirecta al determinar la suspensión del derecho del arrendador a denegar la prórroga que le confiere al arrendatario el artículo 25.2, suspensión que está sujeta a una doble limitación de tipo temporal, a saber: de una parte, sólo puede durar nueve años, los que concuerdan con la magnitud económica mínima de la mejora, y, de otra parte, sólo se puede ejercitar por una vez durante el contrato y siempre que las obras se inicien, según el artículo 61.3.b, antes de los tres últimos años de la vigencia potencial del mismo. Nótese que el derecho que se suspende es el del arrendador a recuperar la finca por expiración del plazo inicial o cualquiera de las ulteriores prórrogas a que se refiere el artículo 83.1. a y b, pero no el que le confiere, en este mismo sentido, el artículo 26; asimismo, la suspensión puede tener lugar tanto durante el plazo inicial del contrato cuanto pendiente la primera prórroga o las siguientes, menos la última, de modo que la duración potencial del arrendamiento se puede extender, en este caso, hasta los veintisiete años, lo que contrasta, como se ha hecho ver, con las soluciones que predominan en el Derecho comparado (70). Por lo que se refiere al subarriendo, hay que decir que la norma contempla una excepción al principio general que lo prohíbe consagrado por el artículo 70; por eso le admite sólo por las causas graves que el artículo 61.2, parte final, enuncia a modo de ejemplo. Si bien es cierto que la excepción se debe, como se ha escrito, a que «el criterio legal opuesto al subarriendo sólo cede ante el no menos firme de favorecer las mejoras en estos casos excepcionales» (71),

(69) *Vid.*, sobre los antecedentes recordados, J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, III-3, pp. 10, 11, 13 y 47-48; para la figura navarra, F. A. SANCHEZ REBULLIDA, en J. L. LA-CRUZ BERDEJO, *op. cit.*; III-2, pp. 212-213. La distinción de la anticresis compensativa y la extintiva la propone J. GARCÍA GRANERO, *op. cit.*, p. 475, entendiendo que la primera obliga a aplicar los frutos a los intereses y el exceso al capital, mientras la última sólo a «compensarlos totalmente con los intereses»; pero no hay que olvidar que las dos modalidades son, dada la obligación del anticresista de imputar los frutos a lo que se le debe, extintivas. Por eso, aunque la distinción es acertada, la denominación es confusa; con todo, el autor no se ocupa de la anticresis no extintiva, que es la figura que está en la base del artículo 61.2 de la Ley. Pone de relieve, con razón, la influencia del Código francés, en la *op. cit.*, pp. 466 y 478, entre otras.

(70) En este sentido, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 66; puesto que la suspensión se aplica por una sola vez durante el contrato, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 169, observa, además, que ello es así aunque sean varias las mejoras de esta índole.

(71) Así, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 168.

no lo es menos que la norma admite una interpretación extensiva, dado el tenor literal de la misma; se ha señalado, en fin, que, a diferencia de otras legislaciones, no se contempla aquí una preferencia a favor de los familiares del cultivador para ser subarrendatario (72), omisión que obedece a una exigencia, quizá excesiva, de profesionalidad del arrendatario, la que puede salvarse con apoyo en el artículo 71.d, si el cónyuge o descendientes pueden, según la Ley, subarrendar. Por supuesto que este subarriendo no puede durar más de nueve años ni puede otorgarse más que una vez durante el arrendamiento.

No son estas las únicas garantías que otorga la Ley al arrendatario que mejora sino que goza, además, de la que le confiere el artículo 64, a cuyo tenor, «tendrá respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario. Podrá pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos. Las costas y gastos serán de cuenta del arrendatario». Se ha observado que esta acumulación de garantías es excesiva puesto que las de los artículos 62.2 y, en su caso 61.2, y esta última, son suficientes por sí mismas para asegurar la efectividad del crédito, y que habría sido mejor permitir al arrendatario optar a una u otra (73); pero no hay que olvidar las limitaciones inherentes a la garantía refaccionaria y los requisitos que debe reunir para tener acceso al Registro de la Propiedad y ser realmente eficaz. Hay que tener en cuenta, por otra parte, que esta garantía no modifica la naturaleza jurídica del arrendamiento ni le transforma en un derecho de vuelo o de superficie rústica, y tampoco altera la titularidad del arrendatario sobre las mejoras (74), dado que se trata de un derecho accesorio, el que actúa sólo si se han realizado estas últimas. Con todo, al equipararse las mejoras a las obras de construcción, conservación o reparación de una cosa, que son las fuentes típicas del crédito refaccionario según la vieja sentencia de 13 de abril de 1882, no se puede negar que aquéllas se aproximan, desde la óptica de la garantía, a un supuesto de gasto necesario; de aquí que se deba entender amparado por la garantía refaccionaria, además del crédito derivado de las mejoras, el derecho del arrendatario a reclamar la indemnización de daños y perjuicios que previene el artículo 54.2, lo que confirman los términos amplios en que está redactado el precepto que hemos transcrito.

(72) Ha subrayado este aspecto, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de Ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., pp. 66-67.

(73) En el sentido expresado, respectivamente, A. LUNA SERRANO, *El Proyecto de ley sobre arrendamientos rústicos*, cit., p. 65 y J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 174.

(74) Como lo ha sugerido, a base del artículo 30-2 del Reglamento Hipotecario, J. L. DE LOS MOZOS, *En torno al régimen jurídico de la explotación agrícola*, en «RDP», 1974, especialmente, p. 887, y *Presupuestos*, cit., p. 491, nota 62.

Es de destacar, en fin, que la asimilación del arrendatario al acreedor refaccionario es plena y se extiende lo mismo al privilegio que a la garantía de este último. En cuanto al primero, hay que decir que sus efectos varían, por el juego de los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil, según exista o no constancia registral del crédito. Si la hay, determina el párrafo 3.º del artículo 1.923 una preferencia inmobiliaria especial o singular equivalente a la hipoteca sobre los bienes «que hubiesen sido objeto de la refacción», situada a continuación de los créditos preferentes a favor del Estado y de los aseguradores, y cuya prelación es, de acuerdo con la regla 2.ª del artículo 1.927, la que corresponde según la antigüedad de la anotación en el Registro; si no existe tal anotación, el privilegio se pospone al último lugar de los créditos preferentes de esta clase y la prelación es, en cambio, la del orden inverso de la antigüedad del crédito, de conformidad con el párrafo 5.º y la regla 3.ª de las disposiciones citadas respectivamente (75). Por lo que se refiere a la garantía, su eficacia depende, asimismo, de la constancia registral, y el crédito accede al Registro por la vía de la anotación preventiva prevista por el artículo 42.8, la que regulan los artículos 59 a 65 y es susceptible de convertirse en hipoteca con arreglo a los artículos 93 a 95, todos de la Ley Hipotecaria, anotación a la que se refiere el artículo 64 de la Ley que examinamos, y la adapta a las particularidades del supuesto que es objeto de la misma.

Recordemos, ante todo, que esta anotación preventiva ha venido a sustituir a la hipoteca legal tácita que el Derecho antiguo reconocía al acreedor refaccionario; que la Ley Hipotecaria primitiva suprimió junto a otras hipotecas de esta índole, y que se regía por el principio de prioridad invertido, tal como el que establece hoy el artículo 1.927-3 del Código civil, con la finalidad de evitar el enriquecimiento del dueño y de los terceros con derechos reales sobre la cosa debido a la refacción (76). Entendemos con la doctrina común que «existe un crédito refaccionario cuando una persona ha *invertido* en obras de construcción, conservación o reparación de una cosa, una cantidad que ha sido prestada en una o varias veces *para tal fin*»; supone, pues, la existencia de un contrato de préstamo complejo «en el cual —se ha escrito— el destino de la cantidad prestada se ha fijado en obras de construcción o de reparación de un bien y la inversión efectiva de la misma se ha realizado en tales obras», de modo que hay que concluir que «las dos circunstancias de destino previsto y de la efectiva inversión han de darse conjuntamente para que el crédito sea refaccionario» (77). Observemos que,

(75) Para esto, A. GULLÓN BALLESTEROS, *La prelación de créditos*, cit., pp. 87 y ss., por todos.

(76) Cfr. D. 22.2.1, y 5, principalmente, y la P. 5.13.28; sobre el tema, *vid.* R. M. ROCA SASTRE, *Derecho hipotecario*, III, Barcelona, 1968, pp. 67-68; también A. GULLÓN BALLESTEROS, *La prelación de créditos*, cit., pp. 87-88 y 139. En general, L. DÍEZ-PICAZO, *Las anotaciones preventivas*, en «RDN», núm. 44, 1964, pp. 7 y ss.

(77) En este sentido, respectivamente, R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III,

si bien estas circunstancias se dan en el arrendatario que mejora, el préstamo no se ha estipulado de forma expresa entre las partes; de la equiparación que establece el artículo 64 se deduce, pues, que el arrendatario ha anticipado las cantidades aseguradas por la garantía refaccionaria al arrendador, como si tal contrato estuviera implícito en la comunicación escrita o en el requerimiento que previenen los artículos 60 y 61.1. Asimismo, esta ficción legal enlaza con el fundamento del privilegio refaccionario el cual radica, según se ha puesto de relieve, «en el aumento de valor que experimenta la cosa a consecuencia del préstamo realizado por el acreedor», lo que concuerda con la definición de las mejoras *ex* artículo 57.1, hasta el punto de que se ha afirmado que todo «crédito refaccionario» provoca un plusvalor, una yuxtaposición de valor», aun cuando no se limita al «aumento de valor que es consecuencia directa de la refacción, sino al valor total de la cosa» (78). Anotemos, en fin, la clásica definición de la garantía refaccionaria según la cual consiste, de acuerdo con estas premisas, en «el derecho de afección y realización de valor que tiene el acreedor en seguridad de la devolución o pago de dicha cantidad prestada» (79); complementa, por ello, las otras garantías que aseguran el crédito del arrendatario «por las cantidades que haya de pagarle el arrendador», como dice el precepto que estudiamos.

Tres son los presupuestos fundamentales de la anotación preventiva, a saber: la existencia de un crédito refaccionario *in fieri*; la inscripción previa de la finca gravada y el título previsto por el artículo 61 de la Ley Hipotecaria. En cuanto al primero, se ha señalado, a base de los artículos 42.8, 59 y 92 de la Ley Hipotecaria, que basta para la anotación la destinación de la cantidad a la obra de refacción, aunque no se la haya invertido efectivamente y totalmente en ella; por eso, se ha dicho se trata más bien de un crédito refaccionario en formación (80). Consecuencia de esto es que el arrendatario puede instar la anotación apenas comience las obras, una vez que han sido informadas o autorizadas por la Administración de conformidad con lo dispuesto por los artículos 60 y 61.1 precitados, aunque el crédito sea perfecto cuando la inversión efectiva finalice, y sólo sea exigible al momento de la terminación del contrato; la garantía empieza a surtir sus efectos, según esto, desde que el crédito surge o nace, supuesta la concurrencia de los otros presupuestos. Por lo que se refiere al segundo de ellos, la finca no sólo debe estar inmatriculada sino inscrita a favor del deudor, como se infiere del artículo 156 del Reglamento Hipotecario, de modo

pp. 67 y 69-70; L. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, I, Madrid, 1970, p. 756, y J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, I-2, 2.ª ed., Barcelona, 1976, p. 568.

(78) Asimismo, J. PUIG BRUTAU, *op. cit.*, I-2, *loc. cit.*; R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III, p. 68, y L. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos*, I, *cit.*, p. 757, literalmente; en general, *vid.* A. SÁNCHEZ MATA, *El plusvalor en el crédito refaccionario*, en «RCDI», 1944, pp. 579 y ss.

(79) Nos referimos a la que ha propuesto R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III, pp. 67 y 69.

(80) En tal sentido, el propio R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III, pp. 70-71.

que la garantía sólo puede ser eficaz si la finca arrendada está inscrita en el Registro de la Propiedad. Aparte de que esto recorta notablemente la virtualidad práctica del artículo 64 de la Ley, se ha indicado que supone el consentimiento del propietario, sea o no el arrendador, el que es poco probable que se otorgue cuando sea ajeno al contrato (81); de aquí que esta garantía no sólo complementa sino que hace necesarias las otras que aseguran el crédito del arrendatario. En fin, el último presupuesto de la anotación es el cumplimiento de lo que dispone el artículo 61 de la Ley Hipotecaria, el cual previene un procedimiento previo tendente a determinar tanto la necesidad de la obra cuanto el valor de la finca sin ella, lo que puede tener lugar lo mismo por acuerdo unánime del propietario y demás titulares de derechos reales sobre la finca que con arreglo a los trámites que determinan los artículos 157 a 160 del Reglamento; aunque se ha hecho notar que el acreedor refaccionario no tiene que intervenir aquí, se ha entendido que puede evitar la previa fijación del valor de la finca si renuncia al beneficio que le confiere el artículo 64 de la Ley Hipotecaria (82). Pero lo cierto es que, dada la equiparación procesal amplia del arrendador con los titulares de derechos reales que establece el artículo 64 de la Ley de arrendamientos rústicos, puede aquél intervenir en este trámite previo, y lo mismo podrá hacer el arrendatario, sobre todo si se impugna la necesidad o la utilidad de la mejora; si la providencia judicial que previene el artículo 61 de la Ley Hipotecaria es necesaria por existir impugnación, hay que tener en cuenta, además, que el IRYDA puede intervenir también como perito en los términos del artículo 159 del Reglamento.

El procedimiento para obtener la anotación es, asimismo, el que marca el artículo 61 de la Ley Hipotecaria, si existen gravámenes sobre la finca, mientras que, si no los hay, se rige por el artículo 59 de la misma Ley. En este último caso, se requiere un «contrato por escrito» y una solicitud del acreedor refaccionario; se ha entendido con razón que este contrato es el mismo que menciona el artículo 64 de la Ley de arrendamientos rústicos, el cual, si propietario y arrendador coinciden, puede plasmarse en el acuerdo de las partes a que se refiere el artículo 62.2 de esta última, mientras que, en caso contrario, lo mismo que si la finca está gravada, el título formal de la anotación debe ser el acuerdo unánime o la resolución judicial del expresado artículo 61, con el consentimiento o la intervención tanto del arrendatario como del arrendador; nótese que, en esta hipótesis, el contrato no precisa constar en escritura pública (83). Si hay que acudir, por otra parte, al procedimiento que regula este último precepto y los concordantes del Reglamento, son igualmente válidas las matizaciones que hemos hecho de cara al

(81) Subraya este aspecto, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 176.

(82) Destaca lo primero R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III, p. 72, quien recuerda, en nota 1, la resolución de 9 de junio de 1911, que admite lo último.

(83) Lo pone de relieve, en efecto, J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, p. 15; recuerda R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III, p. 73, la resolución de 26 de julio de 1923, según la cual no se exige por excepción, en este caso, la escritura pública.

procedimiento previo. Se ha deducido, en fin, de la equiparación del arrendador con los titulares de derechos inscritos, que el supuesto normal en que se coloca el artículo 64 de la Ley arrendaticia es el de la diversidad de personas de arrendador y propietario, con la consecuencia de que «no se hará la anotación por convenio sin que concurra a él el arrendador, además del propietario y el arrendatario», lo que cabe aplicar, también, al caso del artículo 61 de la Ley Hipotecaria; pero no se sigue de ello que arrendador y arrendatario deban conformarse, como se ha creído, con la pretensión del propietario (84), dado que el artículo 158 del Reglamento les permite oponerse a la misma.

Por último, puntualicemos sumariamente los principales efectos de la anotación, los que son, según el artículo 59.2 de la Ley Hipotecaria, «todos los efectos de la hipoteca», en concordancia con lo que disponen los artículos 1.923 y 1.927 del Código civil que hemos recordado antes; tal equivalencia se proyecta a toda la extensión de los mismos, tanto en el orden sustancial cuanto en el derivado de la fe pública registral, sobre todo en lo que concierne a los acreedores hipotecarios posteriores a la anotación, puesto que, en cuanto a los anteriores hay que estar a lo que establece el artículo 64 de la Ley aludida. En particular, cabe advertir que la garantía refaccionaria confiere al acreedor anotado un derecho de realización del valor de la finca gravada, el que está reconocido de forma expresa por el artículo 93 de la Ley Hipotecaria; asimismo, se ha explicado que el crédito refaccionario tiene, respecto de los titulares de derechos reales inscritos antes de la anotación, una doble actuación, a saber: «se produce como *primera hipoteca* en cuanto al aumento de valor que haya recibido la finca refaccionada, o sea respecto del plusvalor consistente en la diferencia entre el precio dado a la finca antes de las obras y el que alcanzare en su enajenación judicial (art. 64 de la ley), y se produce como *segunda hipoteca* en cuanto a lo que exceda el valor dado a la finca antes de las obras, del importe de las cargas entonces inscritas, o sea respecto de lo que reste de aquel valor después de deducido este importe (art. 64 citado)», de modo que «los dos créditos (el hipotecario y el refaccionario), tienen el rango de *primeras hipotecas* en cuanto a su respectiva parcela de valor; pero actúan como *segundas hipotecas* en cuanto a la parcela adscrita al otro crédito», mientras que los titulares posteriores, se ha escrito, «estarán supeditados a la prelación de que gozan el acreedor refaccionario y los acreedores hipotecarios anteriores» (85). Con todo, se trata de una hipoteca provisional dada la temporalidad que es inherente a toda anotación preventiva, la que caduca, conforme al artículo 92 de la Ley Hipotecaria, a los sesenta días después de concluida la obra; por eso, la falta de pago del crédito dentro de este plazo permite convertirla en una hipoteca definitiva mediante la inscripción que prescribe el artículo 94 de la Ley Hipotecaria, la que se rige por las reglas generales de una y otra.

(84) Se trata de las conclusiones a las que llega J. M. GIL-ROBLES Y GIL-DELGADO, *op. cit.*, pp. 175 y 176, respectivamente.

(85) *Vid.*, en el sentido indicado, R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, III, pp. 77, 79 y 80, literalmente; para lo que sigue en el texto, la *op. cit.*, pp. 80-83.

De aquí que, aun cuando el artículo 64 de la Ley de arrendamientos rústicos confiere al arrendatario que mejora la posibilidad de quedar amparado, en último término, por esta hipoteca, es lo cierto que se trata, en el fondo, de una garantía débil por cuanto está subordinada a la doble condición, de una parte, que arrendador y propietario sean una misma persona o actúen de común acuerdo, y de otra, que la consientan; en caso contrario, deberá acudir al procedimiento del artículo 165 de la Ley Hipotecaria para exigir la constitución forzosa de la hipoteca legal. Mayor seguridad le habría dado, sin duda, que dicha hipoteca, fuera inscribible previa autorización administrativa, que debería determinar, además, el importe exacto del crédito, ya que si puede llevar a cabo mejoras con semejante autorización, y tan significativas como son las que contempla el artículo 61 de la Ley especial, nada parecía impedirlo.

