

BIBLIOGRAFÍA

Libros

CILVETI GUBIA, M.^a Belén: «Mejoras útiles en los Contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos», Editorial Aranzadi, Pamplona, 1995, págs. 381.

Bajo el título arriba reseñado la Dra. Cilveti Gubia nos ofrece un completo estudio de un tipo de mejora «La útil» para cuya realización dentro del contrato de arrendamiento rústico se encuentran legitimados tanto el arrendador como el arrendatario, lo que frente al derecho anterior supone una novedad en el régimen jurídico que del contrato locativo se hace en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, sin duda por los importantes efectos que llevará consigo la actividad mejoraticia.

Precede a la obra que en su día constituyó la tesis doctoral de la autora, defendida en la Facultad de Derecho de la Universidad de Navarra, un interesante prólogo del Dr. Doral en el que pone de manifiesto cómo se origina durante la vida del contrato una disociación entre propiedad y explotación en la que el legislador, lejos de mostrarse neutral en su regulación, ahonda en ella, aun cuando se intente llegar a un equilibrio mediante la incorporación al contenido típico del contrato de esta facultad de mejorar.

La Dra. Cilveti estructura la monografía que recensamos en tres partes o capítulos en las que lógicamente se destaca entre los presupuestos para que opere y las consecuencias a las que se llega.

Se inicia con la definición legal de la figura para después en su segundo capítulo estudiar el aspecto subjetivo de la actividad mejoraticia constituyendo éste sin duda, el núcleo fundamental de la obra, poniendo fin a la misma con un completísimo estudio de los efectos que se derivan de su ejecución, tanto si ha sido el arrendador como el arrendatario quien la realizó, destacando, cuando es éste su autor y opta por el abono de mejoras, el tratamiento que se hace en el art. 64 LAR de las garantías que tiene el arrendatario para el cobro de su crédito frente al arrendador, cuestión totalmente novedosa de la actual regulación del contrato de arrendamiento rústico.

Una de las cuestiones con que se inicia este estudio sobre la mejora útil, es la de su delimitación legal y ello no tanto por la propia actividad mejorati-

cia —no hay que olvidar que estamos ante un contrato de explotación en el que se ceden las fincas art. 1 LAR para servir de instrumento en la obtención de beneficios ni que el arrendatario tiene la posibilidad de determinar el destino del cultivo, art. 10.1.º LAR— sino por los efectos que la ley anuda a su realización según sea el arrendador o el arrendatario quien los lleva a cabo. Ahora bien tomando como punto de partida el concepto legal de mejora útil del art. 57.1.º LAR, después de limitar su estudio a las de carácter facultativo, va perfilando su aplicación a través de los tres requisitos que configuran el supuesto de hecho de la mejora útil: así su condición de acto humano la aleja de los gastos necesarios art. 47 LAR, su incorporación a la finca excluye la mejora de empresa no obstante lo dispuesto en los art. 47 y 49 LAR respecto de los cuales la autora lleva a cabo una perfecta coordinación y por último la «*plus utilitas*» inherente a este tipo de mejora, excluye de su calificación a las plusvalías ajenas a las finalidades agrarias así como aquellas técnicas substitutorias de la producción agrícola que por vía de derecho comunitario se están introduciendo en nuestro Derecho y que si bien en principio no existe dificultad en aplicar a la repoblación forestal la normativa del art. 57.1.º LAR si es el arrendatario quien la efectúa, teniendo en cuenta el silencio que en este sentido se adopta por el Real Decreto 378/1993, de 12 de marzo, (BOE 30.3 de Ayudas a la forestación de Superficies Agrarias), como acertadamente señala la autora, la cuestión habría que trasladarla al campo de si está legitimado el arrendatario para ello, cuando el aprovechamiento forestal no es objeto del contrato de arrendamiento rústico.

¿Pero existen mejoras facultativas? El interrogante formulado por la Dra. Cilveti no es en modo alguno baladí en cuanto una contestación negativa impondría vaciar de contenido gran parte de la regulación que de su régimen jurídico se hace en la Ley de Arrendamientos Rústicos y ello podría ser así si observamos cómo la afirmación está íntimamente unida con el auge que últimamente ha alcanzado la llamada función social de la Propiedad, art. 33 C.E. de suerte que el «deber de mejorar» ha surgido plasmado en algunos textos normativos autonómicos y que en aras de la consecución de diversos intereses públicos se puede imponer tanto al arrendador como al arrendatario, en cuyo caso la ejecución de mejoras nunca sería un acto libre sino el cumplimiento de este deber impuesto por la función social (Ley 8/1984, de 3 de julio de Reforma Agraria Andaluza o la Ley 1/1986, de 2 de mayo sobre regulación de las dehesas de Extremadura). Sin embargo, y a pesar de que esta función social tiende a crear lazos de dependencia entre las titularidades, (propiedad-arrendamiento) y las facultades que la integran, la Dra. Cilveti sostiene que no hay la menor duda, y máxime en la propiedad rústica, que no se puede admitir la existencia de un deber general de mejorar y ello porque el concepto de función social puede ser calificado de indeterminado y en consecuencia varía de igual manera que lo hacen los intereses públicos y frente a ello la Ley de Arrendamientos Rústicos atribuye al arrendador y al arrendatario la posibilidad de efectuar mejoras, siendo ésta calificada como facultad concedida en atención a los intereses particulares que las partes representan aunque connotada con intereses públicos. Siendo en las mejoras obligatorias donde se origina esa conexión con la función social.

Si se configura a la mejora útil como facultativa, arts. 58 y 60 LAR será preciso delimitar quién está legitimado para ello: partiendo de ambos preceptos, lo están tanto el arrendador como el arrendatario si bien como pone de re-

lieve la autora desde una posición diferente. Iniciándose así con ello el estudio del aspecto subjetivo de la mejora que sin duda constituye el núcleo central del trabajo y donde se aportan tanto puntos de vista totalmente nuevos como soluciones ausentes de la regulación legal a excepción de los arrendamientos de larga duración art. 28 LAR; pues si el arrendador puede realizarlas previa autorización del IRYDA (RD. 1055/1995 de 23 de junio sobre modificación de la estructura básica del MAPA BOE de 4 de julio) oído el arrendatario, art. 58 LAR cuando es éste, deberá comunicar por escrito al arrendador el plan de la mejora proyectada o bien oído el arrendador podrá iniciar las obras con informe favorable del IRYDA, art. 60 LAR; pero además, así como el arrendatario será el titular del derecho de arrendamiento, no siempre se identifica el arrendador con el propietario, pues aunque sea éste la persona legitimada para mejorar, es preciso poner en conexión esta facultad con quien puede ser arrendador a los efectos de la LAR en atención al contenido de los art. 12 y 13 LAR. No hay duda que si el arrendador es propietario puede efectuar mejoras útiles siempre que no menoscabe ni el rendimiento de la finca ni su uso agrícola si bien no olvidando el derecho irrenunciable que la LAR concede al arrendatario a determinar el tipo de cultivo, art. 10, 1 LAR y aunque no se contemple en la Ley locativa igualmente puede el propietario no arrendador efectuarlas siempre que no perjudique el derecho de goce que el mismo ha constituido sobre la finca. Pero al lado de los supuestos enunciados se contempla la posibilidad de que titulares de derechos reales (usufructuarios, superficiarios, enfiteutas) art. 13 LAR pueden realizar también en cuanto arrendadores estas mejoras, en cuyo caso es preciso para que se aplique el art. 58.2.º que el arrendador conforme al derecho de goce que ostenta sobre la cosa pueda ejecutarla regulándose el contenido del mismo por las normas de derecho civil previstas en el código o en los derechos civiles especiales o forales.

Partiendo de que el arrendador mejora en cosa propia y que por el contrario el arrendatario modifica el fundo ajeno, previniendo los efectos que la ley especial anuda a la ejecución de mejoras —elevación de renta para el arrendador y derecho a indemnización si la realiza el arrendatario— no se deja al libre arbitrio de ninguna de las partes su realización sino que se establecen unos controles diferentes para cada uno de los contratantes: si el arrendador no quiere o no consigue ponerse de acuerdo con el arrendatario, puede, previa autorización del IRYDA, realizar la mejora la cual en opinión de la autora sólo será ésta necesaria cuando falte este consentimiento por parte del arrendatario, justificando tal conclusión en la función que la Ley de Arrendamientos Rústicos atribuye a este organismo; igualmente si el arrendador es titular de un derecho de goce sobre cosa ajena, si es él el que como arrendador realiza mejoras, se verá sometido a la norma del art. 58.1.º LAR estando tal actividad en todo caso limitada por las facultades que le confiere el derecho de goce. En cambio si es el arrendatario el que las lleva a efecto, la cuestión que se plantea es la determinar si además del consentimiento del arrendador art. 60 LAR necesitará el del propietario cuando éste sea un tercero en relación al contrato de arrendamiento, admitiendo la Dra. Cilveti que la solución a adoptar depende en todo caso del contenido del derecho del arrendador ya que no se puede conferir al arrendatario más facultades que las que el mismo tiene, para precisar que sí es necesario el consentimiento del propietario para que las mejoras sean indemnizables o no sea su actuación un acto ilícito.

No hay duda que el alcance del consentimiento de los art. 58.1.º y 60 LAR no es idéntico así como tampoco la omisión del mismo pues tanto la autorización del IRYDA como el informe favorable de éste oído el arrendador suplen a aquél, si bien tal y como está estructurada en la ley, los presupuestos que se exigen para la legitimación del arrendatario hace que la autora se cuestione, el alcance del silencio del arrendador una vez que ha transcurrido el mes a que se refiere el art. 60 LAR .

La Dra. Cilveti se inclina por medio de un discurso muy bien razonado que si no hay oposición del arrendador, ni deseo de intervenir, se presume que éste presta el consentimiento sin que quepa prueba en contrario y ello porque el arrendatario tiene el deber de notificar por escrito al arrendador y si cumple con su obligación se opera sin más el efecto de la norma. Por último y desde el aspecto subjetivo de la mejora, plantea cuál es el alcance de la necesidad de consentimiento o autorización arts. 58.1.º y 60 LAR, ¿son requisitos para la realización de mejoras útiles o son meras cargas que han de observarse? Ante la ausencia de referencias normativas en la legislación especial arrendaticia resulta difícil dilucidar su naturaleza si bien la adopción de la segunda postura la basa en que no se enumera entre las causas de resolución del contrato arts. 75 y 76 LAR la realización de mejoras sin consentimiento ni autorización, por tanto no puede considerarse como causa de extinción para los arrendamientos rústicos regulados en la LAR ni tampoco se incluye en el art. 1556 CC.

Se dedica la última parte de este estudio al análisis de los efectos que se siguen de la realización de las mejoras útiles y lo que primeramente llama la atención es lo íntimamente unido que está el mismo al aspecto subjetivo ya que sólo cuando los contratantes hayan observado el procedimiento legal arts. 58 y 60 LAR se producirán los efectos favorables que establece el legislador en la Ley especial: éstos se concretan en el incremento de renta para el arrendador; n.º 2 art. 58 LAR y la indemnización para el arrendatario si la mejora persiste al extinguirse el contrato art. 62.1.º LAR.

La Dra. Cilveti realiza un estudio muy completo de las consecuencias de la actividad mejoraticia tanto desde la posición del arrendador como de la del arrendatario. Para aquél, encuentra en el principio de equivalencia objetiva de las prestaciones del contrato la razón por la que el legislador introduce una normativa singular para la revisión de la renta vía parr. 2 art. 58 diferente del señalado en el art. 40 a 43 LAR. En cambio si es el arrendatario, no sólo el legislador parte de que «las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario» salvo prueba en contrario, art. 51 LAR, sino que tiene la opción de o retirar las cosas en las que se ha materializado su actividad mejoraticia o exigir una indemnización por las mismas, art. 62, 1 LAR lo cual implica una desviación de las normas generales sobre accesión, art. 360 CC y reivindicación, incluso aunque se trate de mejoras separables respecto de las que no ha tenido lugar la accesión. De las dos posibilidades que se conceden al arrendatario que mejora, sin duda alguna resulta novedosa la estructura de la indemnización que tiene este derecho a obtener al término del contrato, pero no se agota en ella, sino que además le considera acreedor refaccionario, dotándole de los mismos privilegios y garantías con que éste aparece revestido, y esto aún cuando esta obligación no tenga un origen legal sino en el hecho complejo descrito en la propia norma (CARROZZA).

Llegado este momento la autora sostiene que el criterio que sigue la ley aún cuando se quiso buscar un equilibrio de ambas posiciones es beneficioso para el arrendatario manifestado en las siguientes consideraciones: que exige la subsistencia de la mejora al tiempo de terminación del contrato art. 62.1 LAR y no al de la restitución de la finca, porque además ha de tenerse en cuenta que la responsabilidad derivada de la mora no es *postmoran* sino *protermoran*. A ello se puede añadir la posible continuación en el arrendamiento —arrendamiento renovado— art. 61, 2 LAR y por la especialidad que reviste la extinción de la obligación de indemnización: compensación, renuncia y prescripción.

Terminado el arrendamiento por cualquier causa se procede a la identificación del sujeto pasivo con aquél que en ese momento ostente la condición de arrendador, que puede coincidir con el propietario, con un titular de derecho sobre cosa ajena o con el adquirente de finca arrendada vía art. 74 LAR; sin embargo en opinión de la autora, la expresión «a elección de éste» del art. 62.1 LAR, será el arrendador el que opte en compensación por las mejoras, o bien por el mayor valor que tenga la finca o bien por el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan, recibiendo la deuda que surge, la categoría de deuda de valor, por ello cobra especial relieve la liquidación de la indemnización que se efectuará en el momento del pago bien convencionalmente o bien judicialmente en la sentencia.

Pero además el arrendatario, verá garantizado su crédito con un alarde proteccionista sin parangón ni en nuestro ordenamiento jurídico ni en el Derecho Comparado, al equipararle con el acreedor refaccionario, art. 64 LAR. Para ello será preciso adoptar el concepto amplio proporcionado por la doctrina, De Angel y Gullón, del crédito refaccionario (cualquier contrato y por aportar un plus valor a la finca) siendo preciso diferenciar según que el mismo haya tenido o no acceso al Registro de la Propiedad. El procedimiento tabular que se sigue consiste básicamente en la anotación preventiva art. 42, 8 LH y su posterior conversión en hipoteca, arts. 92, 93 LH. Estos créditos anotados o inscritos son singularmente privilegiados art. 1923, 3 CC siendo la prelación entre los mismos la fijada en el art. 1927 CC. Decantándose claramente la Dra. Cilveti a favor de que, si se opera la conversión, vía art. 92 LH estaremos en presencia de una auténtica hipoteca legal art. 158 LH pero que incluso a veces va a funcionar como hipoteca sobre cosa ajena cuando el arrendador sea persona distinta del propietario y se encuentre con ello gravando una finca que no pertenece al deudor, siendo de nuevo el aspecto subjetivo de la mejora el que debe ser tenido en cuenta para determinar cuál es la posición del propietario de la finca gravada que no ha intervenido en el otorgamiento del contrato de arrendamiento rústico.

Estamos ante un trabajo rigurosamente elaborado. La autora realiza un gran esfuerzo intelectual sobre un tema en el que la Ley de Arrendamientos Rústicos sólo aporta su denominación. Su meta se centra en buscar soluciones sólidamente fundadas para aquellas cuestiones que *a priori* no encuentran encaje dentro de su regulación normativa sin olvidar el ajuste que debe realizar con el llamado Derecho Comunitario. Para ello no oculta posturas ni argumentos contrarios sino que combatiéndolos se decide por lo que se considera más adecuado a la figura en estudio.