

Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos.

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

Preámbulo.

No hay noticia exacta de lo que aconteció en el antiguo Reino de Valencia durante el Siglo XVIII en el tema de la adaptación al derecho castellano de una serie de instituciones que venían siendo regidas, desde cinco siglos antes, por el desaparecido derecho foral, borrado de golpe, al menos sobre el papel, por los Decretos de Nueva Planta. En parte, por carecer de estudios sobre colecciones de sentencias de la real audiencia y sobre protocolos notariales. En parte, también, por el sistema de fundamentación de las sentencias durante el antiguo régimen.

No obstante lo anterior, consuetudinariamente y en la práctica habitual y cotidiana quedaron al menos vestigios o retazos del antiguo régimen foral, en buena medida amparados por el sistema de libertad de pactos y de formas que históricamente ha caracterizado el derecho castellano.

En este sentido hay que hacer notar que el ilustre polígrafo don Gregorio Mayans y Ciscar se quejaba, bien entrado el siglo XVIII, de la carencia en la Real Audiencia de Valencia de Oidores expertos en el derecho foral valenciano.

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

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

No cabe duda que en la actualidad la competencia para legislar sobre arrendamientos rústicos deriva, fundamentalmente, del artículo 149.1, regla octava, de la Constitución, en la que se establece, como excepción al principio de competencia exclusiva del Estado en materia de legislación civil, que

corresponde a las Comunidades Autónomas *la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles, forales o especiales allí donde existan.*

Aprobada la Ley de Arrendamientos Rústicos por el Pleno del Congreso, según publicación del *Boletín Oficial de las Cortes Generales* de fecha 31 de diciembre de 1980, serie A, número 28-IV, en la discusión sobre la disposición transitoria primera se fijó por parte de los diversos grupos parlamentarios la necesidad de una regulación específica para los arrendamientos objeto de esta Ley.

Dicho proyecto de Ley fue presentado, enmendado, discutido y dictaminado el texto en ponencia y editado, para su discusión en pleno, en el *Boletín Oficial de las Cortes Generales* con fecha de 13 de mayo de 1982, número 134-II.1, de 29 de mayo de 1985. La disolución de las Cortes Generales en agosto de 1982 dejó congelado, entre otros, este proyecto, que las Cortes Valencianas abordan hoy.

Promulgado el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, su artículo 31.2 atribuye a la Generalitat Valenciana la competencia exclusiva para la *conservación, modificación y desarrollo del derecho civil valenciano.*

Esta competencia queda reforzada por preceptos como los contenidos en la disposición adicional primera de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, sobre Arrendamientos Rústicos, que expresamente establece la aplicación preferente de los derechos civiles, especiales o forales, en todos los territorios del Estado donde existan normas peculiares al respecto, así como la conservación, modificación o desarrollo por las comunidades autónomas de las normas de su derecho civil relativas a las materias reguladas en dicha Ley.

Bajo este marco, la Comunidad Valenciana puede legislar sobre arrendamientos rústicos en la medida en que cabe apreciar la existencia de un derecho consuetudinario especial. Esta posición fue consagrada doctrinalmente por ilustres civilistas en el Congreso de Derecho Civil de Zaragoza en 1981.

Forzoso resulta señalar que el arrendamiento histórico valenciano, desde los estudios de Monforte, de Garrido, de Soriano, de Costa, etcétera, quedó significado como relación jurídica de origen contractual por la que se cede indefinidamente el uso y disfrute de una finca rústica para la explotación agrícola. Y en este mismo sentido la Ley recoge esta conceptualización.

La concurrencia de la práctica social, generadora de la institución, hace necesario hoy encomendar a los investigadores los correspondientes estudios sociológicos y jurídicos que determinen rigurosamente la pervivencia del específico arrendamiento histórico y que, desde esta perspectiva, pueda ser declarada por la Administración Autonómica la existencia de los repetidos arrendamientos. Junto a esta posibilidad resulta también necesario, habida cuenta de que se produjo la destrucción de determinados archivos o registros, establecer un procedimiento de reconocimiento del arrendamiento histórico,

mediante la declaración de la Administración Autónoma para aquellos casos en los que desde un marco de antigüedad de la relación arrendaticia existan elementos demostrativos de la pervivencia de la institución que se pretende recuperar.

Por último, señalar tres notas de caracterización existentes en el texto de la Ley. En primer lugar, la configuración del arrendamiento histórico valenciano como contrato para la empresa en el que va a ser elemento primordial el trabajo del arrendamiento, y que vendrá a aclarar el tratamiento que a Ley otorga a los supuestos tanto de expropiación de la finca sobre la que recae dicho arrendamiento, como aquellos otros de cese de actividad agraria que sean consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asienta la finca. En segundo lugar, el sistema que garantiza la continuidad de la explotación agraria, configurando un supuesto de sucesión especial o las posibilidades de subrogación en el cultivo. Y finalmente la duración indefinida del plazo o tiempo de la relación arrendaticia, que no significa, como nunca significó, la quiebra del principio de temporalidad consustancial al derecho de arrendamiento, toda vez que el propietario puede reclamar para sí el cultivo personal y directo de la finca.

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto regular, como institución propia del derecho civil valenciano, los arrendamientos históricos constituidos desde tiempo inmemorial y regidos por la costumbre.

Artículo 2.

Los arrendamientos históricos valencianos podrán ser objeto de reconocimiento mediante declaración por la administración agraria autonómica. No obstante, dicho reconocimiento no será requisito imprescindible siempre que la relación jurídica de que se trate reúna todas las condiciones necesarias para su consideración como arrendamiento histórico valenciano.

Artículo 3.

1. El cultivador que pretenda el reconocimiento al que se refiere el artículo anterior deberá aportar y acreditar ante la referida Administración, junto a su instancia, dictamen pericial de especialista en el que se recoja la oportuna investigación histórico-jurídica.

Producida la firmeza de dicha declaración de reconocimiento se subvencionará por la Administración el coste del referido dictamen.

2. También procederá la declaración administrativa de reconocimiento del arrendamiento histórico en aquellos supuestos en los que no siendo posible la formulación del dictamen al que se refiere el apartado 1 de este artículo como consecuencia de la destrucción de archivos o registros, el arrendamiento de que

se trate sea anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935. La resolución recaída podrá también ser objeto de impugnación en vía administrativa.

Artículo 4.

El Consell establecerá las medidas necesarias para facilitar el acceso a la propiedad de la tierra a los arrendatarios una vez reconocida la relación arrendaticia histórica conforme a los preceptos establecidos en esta Ley.

Artículo 5.

1. Si se produjese la expropiación total o parcial de la finca sobre la que recaiga el arrendamiento histórico se entenderán las actuaciones e indemnizaciones separadamente con el propietario y con el cultivador, en reconocimiento de sus respectivas titularidades dominical y empresarial agraria.

2. Si como consecuencia de modificación en la calificación del suelo en el que se asiente la finca sobre la que recaiga el arrendamiento histórico debe cesar la actividad agraria del cultivador, el plus valor de la enajenación del suelo urbanizable será asignado, respectivamente, al propietario y al titular del cultivo del modo siguiente: en los casos contemplados en el apartado 1 del artículo 3, el 50 % para cada uno de ellos, y en los del apartado 2 del artículo 3 dicha asignación será del 60 % para el propietario y el 40% para el cultivador.

El expresado plus valor se obtendrá practicando las siguientes minoraciones sobre el valor del suelo urbanizable:

- a. El valor de la parcela agrícola y de sus accesiones relativas a plantaciones, construcciones e instalaciones.
- b. Los gastos necesarios satisfechos por el propietario en el proceso urbanizador.

En caso de disconformidad con las determinaciones de los expresados valores, los mismos se establecerán por peritos independientes, cuyos honorarios deberán ser satisfechos por los interesados que insten su intervención.

3. Cuando se produzca discordancia sobre la valoración del plus valor, la parte que considere lesionado su derecho podrá plantear la reclamación judicial oportuna.

Artículo 6.

Para el caso de que el propietario recabe para si el cultivo de la finca la compensación que deberá abonar el propietario al titular del cultivo en los arrendamientos históricos declarados será la determinada en el párrafo 2 del artículo anterior. Corresponderá a la jurisdicción ordinaria, en caso de desacuerdo de las partes, determinar la valoración del plus valor generado. A

estos efectos el juez ponderará las circunstancias de continuidad de la explotación de cultivador y la situación de necesidad del propietario.

Artículo 7.

Obtenido dicho cultivo por el propietario, éste deberá inexcusablemente practicar el mismo de modo personal y directo, al menos durante un plazo de diez años. El incumplimiento de este deber dará lugar a la resolución de su derecho, a la reposición en el cultivo del anterior cultivador o de su sucesor y a la de abonar la correspondiente indemnización de gastos, que serán determinados en un solo procedimiento por la jurisdicción ordinaria.

Artículo 8.

La administración agraria autonómica facilitará a los Jueces que sustancien las causas derivadas de los artículos 5, 6 y 7 de esta Ley cuantas determinaciones le sean solicitadas por éstos, de conformidad con las disposiciones reglamentarias que regulen esta función de cooperación.

Artículo 9.

1. En garantía de la continuidad de la explotación agraria se configura como un supuesto de sucesión especial la institución de herencia o legado del derecho al cultivo en el que previamente se haya producido la declaración de reconocimiento de arrendamiento histórico.

Tendrá la condición de causahabiente el sucesor que expresamente haya determinado como cultivador por el causante, y en su defecto las personas a las que se refiere el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos vigente.

2. Con igual fundamento podrá el que resulte ser declarado titular de un arrendamiento histórico designar ante la Administración agraria autonómica a aquel de entre sus futuros herederos que, en los casos de imposibilidad personal del cultivo de su explotación, deba de sustituirle. Dicha designación será notificada por la expresada Administración al dueño de la finca.

Artículo 10.

También como garantía de la continuidad de la explotación y para el caso de fallecimiento del declarado arrendatario histórico, si el cultivo no pudiera ser realizado por el cónyuge supérstite y los hijos menores de edad, se entenderá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, que se ha producido por Ministerio de la Ley la correspondiente cesión, y a instancia del cónyuge viudo o, en su caso, de la persona que ejerza la tutela, curatela o defensa judicial, la Administración agraria autonómica concederá, bajo las condiciones pertinentes, la oportuna subrogación, que será notificada al propietario de la finca, quien podrá oponerse a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

La presente Ley será objeto de posterior desarrollo reglamentario, en el que se concretarán específicamente los aspectos contenidos en los artículos 2, 3, 4, 8, 9 y 10. Se concretará en dicho desarrollo reglamentario el reconocimiento del contenido y efectos de la tradicional *llibreta*, de acuerdo con la costumbre valenciana.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

En todo lo no regulado por esta Ley se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

Los arrendamientos cuyos titulares, durante el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, soliciten la declaración de reconocimiento de arrendamiento histórico, quedarán exceptuados del régimen general contenido en la vigente Ley 83/1980, de 31 de diciembre, y disposiciones complementarias en cuanto duración y extensión, en tanto no recaiga resolución firme en contrario.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, Tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 15 de diciembre de 1986.

El Presidente de la Generalidad, Joan Lerma i Blasco.

NOTAS:

Artículos 2 y 5 (apdo. 2): Redacción según Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.