

LA EMPRESA FAMILIAR AGRARIA EN EL DERECHO CIVIL VALENCIANO: LA SUCESIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS*

THE AGRICULTURAL FAMILY COMPANY IN VALENCIAN CIVIL LAW: SUCCESSION IN HISTORICAL RUSTIC LEASES

FRANCISCA RAMÓN FERNÁNDEZ

Profesora titular de Derecho civil-Universitat Politècnica de València (España)

frarafer@urb.upv.es

RESUMEN:

En el presente estudio se analiza la empresa familiar en el seno del Derecho civil valenciano exponiendo sus principales características y signos distintivos. Se centrará el trabajo en la sucesión en el caso de los arrendamientos rústicos históricos distinguiendo tanto la transmisión inter vivos como mortis causa, con una aproximación de casos resueltos por la jurisprudencia más reciente con la finalidad de obtener unas conclusiones de interés para la comunidad científica.

PALABRAS CLAVE:

Derecho civil valenciano; empresa familiar agraria; sucesión; arrendamientos rústicos históricos; legislación

ABSTRACT:

In the present study, the family business is analyzed within the Valencian Civil Law, exposing its main characteristics and distinctive signs. The work will focus on succession in the case of historical rustic leases, distinguishing both inter vivos transmission and mortis causa, with an approximation of cases resolved by the most recent jurisprudence in order to obtain conclusions of interest to the scientific community.

* Recibido en fecha 24/10/2022. Aceptada su publicación en fecha 01/11/2022.

Trabajo realizado en el marco del Proyecto I+D+i «Retos investigación» del Programa estatal de I+D+i orientado a los Retos de la Sociedad del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades: RTI2018-097354-B-100 (2019-2022), Proyecto I+D+i “Retos de Investigación” del Programa Estatal de I+D+i orientada a los retos de la sociedad MICINN (PID2019-108710RB-I00, 2020-2022), y Grupo de Investigación de Excelencia Generalitat Valenciana “Algorithmical Law” (Proyecto Prometeu 2021/009, 2021-2024), y Proyecto Promoting capacity building and knowledge for the extension of urban gardens in European cities (PCI2022-132963). (02/06/22 - 01/06/25). Ministerio de Ciencia e Innovación.

KEY WORDS:

Valencian civil law; agricultural family business; succession; historic rustic leases; legislation

SUMARIO:

LA EMPRESA FAMILIAR AGRARIA EN EL DERECHO CIVIL VALENCIANO: LA SUCESIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS.....	1
THE AGRICULTURAL FAMILY COMPANY IN VALENCIAN CIVIL LAW: SUCCESSION IN HISTORICAL RUSTIC LEASES.....	1
I. LA EMPRESA FAMILIAR AGRARIA: ALGUNAS CONSIDERACIONES	3
II. EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO HISTÓRICO COMO EMPRESA FAMILIAR AGRARIA.....	9
III. LAS PECULIARIDADES EN LA SUCESIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS: SUCESIÓN INTER VIVOS Y MORTIS CAUSA.....	12
CONCLUSIONES.....	19
BIBLIOGRAFÍA.....	19
REFERENCIAS LEGISLATIVAS.....	22

I. LA EMPRESA FAMILIAR AGRARIA: ALGUNAS CONSIDERACIONES

En el ámbito agrario, la empresa familiar juega un papel extraordinariamente importante en la dinamización de este sector tan castigado por la crisis económica y también por la falta de interés en continuar con la explotación. Actualmente, en el siglo XXI, la empresa agraria familiar dista mucho de la del siglo XX y la del siglo XIX. Actualmente nos encontramos con una clara falta de “vocación” empresarial agraria, ya que el campo no da suficiente dinero para que las nuevas generaciones de agricultores y agricultoras se dediquen a la misma¹. Se produce, pues, una fisura en la dedicación a tiempo completo a dicha empresa, y quien tiene una empresa familiar agraria le dedica un tiempo secundario, después de su actividad principal. Más como hobby que como trabajo principal, como una reminiscencia de lo que fue en su día, y más con un sentido romántico que real².

Las razones de esa falta de dedicación a la explotación agraria son diversas: la dureza del trabajo, la falta de garantías económicas de ser rentable, el sacrificio de las labores del campo, la situación comercial de los productores ante prácticas desleales, como es el caso de la “venta a pérdidas” y la “venta a resultas”, además de la falta de ayudas para hacer frente a los gastos, junto con también resulta necesario indicar la numerosa burocracia de las nuevas normas que se han promulgado para la protección del agricultor/a que al final suponen un hándicap para su conocimiento.

La Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural³, en su artículo 16 establece que se considera como profesional de la agricultura, “la persona física titular de una explotación agrícola, ganadera o forestal que requiera un volumen de empleo de al menos media Unidad de Trabajo Agrario y que obtenga, al menos, el 25 por cien de su renta de actividades agrarias o complementarias”, y también tendrán la misma consideración “las entidades asociativas agrarias titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que requieran un volumen de empleo de al menos una Unidad de Trabajo Anual. Estas explotaciones tendrán la consideración de explotación territorial, cuando su dimensión económica sea inferior a las Unidades de Dimensión Económica europea establecidas para el titular persona física en el apartado anterior, incrementadas en función del número de socios que reúnan la condición de profesional de la agricultura”.⁴

¹ LULL NOGUERA, C., RAMÓN FERNÁNDEZ, F., GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L. y SORIANO SOTO, M^a. D.: “The role of agricultura in times of health crisis in Spain”, *XVI European Society for Agronomy Congress. Smart agricultura for great human challenges*, Sevilla, 2020, p. 140 y sig.

² SABATÉ PRATS, P. y RUIZ GONZÁLEZ, M.: “La empresa familiar agraria en el siglo XXI: el cambio necesario”, *Gestión de la empresa familiar*, RUIZ GONZÁLEZ, M. (coord.), McGraw-Hill, Madrid, 2007, pp. 143 y sigs.

³ BOE núm. 299, de 14 de diciembre de 2007.

⁴ Más ampliamente: POVEDA BERNAL, M.: “La empresa familiar agraria en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural”, *El desarrollo sostenible en el ámbito rural*, ROMÁN PÉREZ, DE, R. (coord.), VATTIER FUENZALIDA, C. (dir.), Aranzadi, Cizur Menor, 2009, pp. 175 y sigs.

La Ley 45/2007 también modificó la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias⁵, en su artículo 2, apartado 5, primer párrafo, que estableció que el agricultor profesional es “la persona física titular de una explotación agrícola, ganadera o forestal, que requiera un volumen de empleo de al menos una Unidad de Trabajo Anual y que obtenga al menos el 25 por ciento de su renta de actividades agrarias”.

La empresa familiar agraria es objeto de regulación y tratamiento en diversa legislación, desde la perspectiva contractual y fiscal, entre otras. Así, podemos citar a título de ejemplo:

a) La Ley 6/1990, de 21 de marzo, de capacitación agraria de la Comunidad Autónoma de Cantabria⁶, ya en su Exposición de Motivos alude a la importancia del sector agrario en dicha Comunidad, sobre una base de 30.000 explotaciones agrícolas y ganaderas, la mayor parte de ellas a tiempo parcial, y el resto son empresas familiares agrarias.

Se hace eco de la falta de formación de las familias dedicadas a la agricultura lo que determina que no evolucione de forma dinámica y eficaz. Se concentra una población envejecida y una ausencia de personas jóvenes, ya que se desplazan a la ciudad en busca de otras actividades profesionales distintas de la agricultura.

Los cambios en la agricultura derivados de la Política Agraria Comunitaria derivan en la necesidad de adaptarse a las nuevas tecnologías de la información y comunicación (TICs), así como asumir comportamientos empresariales con conocimientos específicos en la materia. Es preciso la preparación en este sentido del agricultor para que se incorpore savia en la producción y dirección de las empresas agrarias con unos conocimientos actuales tanto de ámbito cultural como técnico, que garantice el adecuado proceso de modernización y transformación en la agricultura.

En esta norma se contemplan distintas medidas para conseguir dicha adaptación.

Uno de los fines específicos de la norma es, según el artículo 2, “capacitar a los jóvenes en el ejercicio de la profesión de agricultores, de forma que les permita tomar una decisión consciente sobre su futuro profesional y abordar la problemática de su incorporación a la Empresa agraria, con la cualificación suficiente”.

El derecho a las enseñanzas y ayudas que se regulan lo tienen tanto los jóvenes que deseen incorporarse como agricultores autónomos o continuar sus estudios en las enseñanzas profesionales agrarias establecidas o realizar actividades de carácter ocupacional, y los titulares de empresas familiares agrarias o personas con responsabilidad en los diferentes tipos de actividades del sector agrario (artículo 5).

Estas enseñanzas profesionales no regladas procurarán el perfeccionamiento y adaptación permanente de los agricultores y asalariados en activo, facilitando a los jóvenes su incorporación al sector agrario. Dentro de estos cursos se encuentran los de incorporación a la empresa agraria (artículo 5).

⁵ BOE núm. 159, de 05 de julio de 1995.

⁶ BOE núm. 16, de 18 de enero de 1991.

Estos cursos deberán orientarse a facilitar y preparar la incorporación de jóvenes a la dirección de la Empresa agraria. Se contemplarán los siguientes contenidos: tecnología relacionada con la orientación productiva de sus explotaciones y el medio natural en que se encuentre; gestión empresarial; técnicas de industrialización y comercialización de productos agrarios y cooperación agraria; manejo de explotaciones; plan de modernización de la empresa en la que quede justificada la inversión necesaria para su desarrollo. La duración mínima de esos cursos será de 150 horas.

Según el artículo 13 los cursos de perfeccionamiento comprenderán las actividades de formación profesional precisas para que los empresarios o asalariados agrarios puedan actualizar sus conocimientos en nuevas tecnologías, asumir cambios de orientación productiva, emprender nuevas actividades o la reconversión de los puestos de trabajo. Estos cursos tendrán una duración mínima de 30 horas.

Se contemplan ayudas a planes de modernización de las empresas agrarias financiadas con fondos de la comunidad autónoma, pero deberá ser acreditada la capacitación agraria (artículo 21). Estos requisitos serán de aplicación para aquellos jóvenes que quieran incorporarse a la dirección de la empresa familiar agraria, o establecerse como empresarios en explotaciones de nueva creación (artículo 22).

b) La Ley 9/1985, de 24 de mayo, de modernización de la empresa familiar agraria de la Comunidad Autónoma de Cataluña⁷ derogada por la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono de la Comunidad Autónoma de Cataluña⁸

c) La Ley 10/1985, de 16 de diciembre, de protección y modernización de la empresa familiar agraria de la Comunidad Autónoma de Cantabria.⁹ Esta ley tiene como finalidad la protección de la explotación familiar agraria y facilitar la incorporación de los jóvenes a las actividades agrarias. Los objetivos son los siguientes (artículo 1):

“a) Constituir empresas agrarias económicamente viables y socialmente deseables, promoviendo su desarrollo y modernización.

b) Mantener la integridad de las explotaciones agrarias y su continuidad como unidades empresariales.

c) Facilitar la incorporación de los jóvenes a la gestión y dirección de las empresas agrarias mediante acuerdos de colaboración familiar y acceso a la propiedad.

d) Facilitar la inscripción registral de los bienes y derechos que constituyen la empresa familiar agraria”.

Como señalan los artículos 2 y 3 se considera y se define la empresa familiar. Se considera como tal las que reuniendo los requisitos legales se encuentran inscritas, previa

⁷ BOE núm. 184, de 02 de agosto de 1985.

⁸ BOE núm. 152, de 27 de junio de 2017.

⁹ BOCT núm. 4, de 06 de enero de 1986.

petición de su titular, en el Registro correspondiente que, a tales efectos, establece la Consejería de Ganadería, Agricultura y Pesca.

Se entiende como empresa familiar el conjunto de bienes y derechos que estén organizados empresarialmente por su titular para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado y con asunción del riesgo empresarial.

El artículo 4 indica los requisitos para ser considerada una empresa como familiar. Estos serán los siguientes:

- “a) Que su titular desarrolle la actividad empresarial agraria como principal.
- b) Que los trabajos en la explotación sean realizados personalmente por el titular y su familia, sin que la mano de obra asalariada supere en cómputo anual a la familiar en jornadas efectivas.
- c) Que sea susceptible de proporcionar a la familia un nivel de rentas análogo al de otros sectores.
- d) Que el titular o uno de los que asuma la gestión personal y directa tenga una capacidad profesional suficiente, bien sea basada en la experiencia profesional o bien acredite la titulación suficiente que reglamentariamente se establezca.
- e) Que la titularidad de la misma pertenezca a una sola persona física, a matrimonio o a diferentes personas que tengan entre sí vínculos de parentesco hasta el tercer grado o la condición de sucesores «mortis causa» de una misma persona”.

d) La Ley 18/2001, de 31 de diciembre, de orientación agraria de la Comunidad Autónoma de Cataluña.¹⁰ Esta norma enfocada en la consolidación de la actividad agraria y la mejora de las condiciones en que ésta se ejerce pretende obtener la indicada consolidación de la interrelación entre las empresas agrarias y la actividad que llevan a cabo, el territorio y la sociedad (artículo 1).

Las finalidades de política rural que se contemplan, en el artículo 2, y se encuentra entre ellas la de “potenciar las explotaciones agrarias directas, a las cuales, como modelo mayoritario, se ha de dar prioridad en la aplicación de las líneas de actuación que contiene la presente Ley, fomentando su concentración y su redimensionamiento, para dar lugar a unas estructuras económicamente viables, que permitan asumir inversiones a largo plazo y equiparar la renta agraria a la media de la renta procedente de otras actividades económicas. En este sentido, hay que impulsar el uso de las nuevas tecnologías y fomentar la empresa familiar agraria y, especialmente, la incorporación de los jóvenes y de las mujeres a las responsabilidades empresariales”

e) La Ley 17/2014, de 23 de diciembre, de representatividad de las organizaciones profesionales agrarias de la Comunidad Autónoma de Cataluña¹¹, respecto al censo electoral, el artículo 6 dispone que con la finalidad de “determinar el número y la identidad de los electores con derecho de voto, el departamento competente en materia de agricultura y ganadería, con la participación de las organizaciones profesionales agrarias, debe elaborar un censo en el que deben figurar las personas con derecho a participar en el

¹⁰ BOE núm. 21, de 24 de enero de 2002.

¹¹ BOE núm. 18, de 21 de enero de 2015.

proceso electoral. A tales efectos dicho departamento debe atribuir a un órgano administrativo que dependa de la secretaría general la competencia en la elaboración del censo electoral y en la resolución de las reclamaciones en esta materia”. Este censo incluirá a todos los electores con derecho de sufragio activo. Se menciona, en la letra c) del precepto, a las “personas físicas mayores de edad que tienen la consideración legal de colaboradores en una empresa familiar agraria, siempre y cuando estén afiliadas a la Seguridad Social y en alta como trabajadores agrarios por cuenta propia en el régimen especial de trabajadores por cuenta propia o autónomos, de acuerdo con los datos de la Tesorería General de la Seguridad Social”.

Esta norma, además, dedica varios preceptos a regular la modernización de la empresa agraria, el desarrollo rural y al equilibrio territorial. Uno de los objetivos en el ámbito de la modernización de la empresa agraria, tal y como indica el artículo 3, es actualizar las estructuras empresariales de las explotaciones agrarias y las de la industria y el comercio agroalimentarios (artículo 3).

Entre las líneas de actuación que se contemplan se encuentra, como indica el artículo 4, el “fomentar fórmulas asociativas de producción, con el impulso de la explotación directa y la potenciación de las empresas de servicios participadas por los propios payeses”.

El artículo 13 contempla los objetivos en el ámbito de la innovación, la transferencia de tecnología agroalimentaria y la formación agraria, y uno de ellos es “incrementar la investigación y la innovación tecnológicas en materia agroalimentaria, facilitar la transferencia rápida y eficaz de los adelantos científicos y valorar los adelantos tecnológicos propios de cada empresa agroalimentaria”.

La administración agraria de servicios se regula en el artículo 20 y tiene como finalidad la consolidación como administración de servicios. Una de las líneas de actuación es la de “potenciar los servicios técnicos en las distintas vertientes de la actividad agraria, la sanidad animal y la vegetal, la estructural, la de gestión empresarial, la transferencia tecnológica y la formación”.

También merece la pena destacar dentro de esta modernización de la agricultura, la reciente Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la adaptación de las normas de responsabilidad civil extracontractual a la inteligencia artificial (Directiva sobre responsabilidad en materia de IA)¹² en el que se establece que la propuesta tiene vínculos de carácter indirectos con el “Pacto Verde Europeo”, tal y como se establece en la Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: El Pacto Verde Europeo.¹³ Hay que atender a las tecnologías digitales, con inclusión de la

¹² Bruselas, 28.9.2022 COM(2022) 496 final 2022/0303 (COD).

¹³ UNIÓN EUROPEA: *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: El Pacto Verde Europeo* [COM(2019) 640 final]. Véase: RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Inteligencia artificial y agricultura: nuevos retos en el sector agrario”, *Revista Campo Jurídico. Revista de Direito Agroambiental e Teoria do Direito, de Brasil*, vol. 2, núm. 2, julio-diciembre 2020, pp. 123 y sigs. Disponible en: <http://www.fasb.edu.br/revista/index.php/campojuridico/article/view/662/552> (Consultado el 20 de octubre de 2022); “Inteligencia artificial y agricultura: nuevos retos en el sector agrario”, *Revista FOCO*.

inteligencia artificial, que constituye un factor para alcanzar la sostenibilidad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y uno de los sectores especialmente relevante es el sector de la agricultura¹⁴.

Por último también interesa mencionar el Anteproyecto de Ley de Sucesiones de la Generalitat, de 2009¹⁵, que no llegó a prosperar, y que contenía determinados preceptos en relación con empresa familiar. Este texto indicaba que “Tampoco puede ignorar la existencia de problemas muy importantes en la organización de la sucesión en nuestra pequeña y mediana empresa tan arraigada en la estructura económica valenciana. Una regulación moderna tampoco puede dar lugar, por más conexión foral que se tenga que respetar en nuestra reintegración civil foral, a una pléyade de derechos sucesorios de escasa relevancia económica que compliquen la sucesión «mortis causa» en los bienes”, y que “Parece pues razonable pensar, en función de las anteriores reflexiones, que debemos distinguir entre la sucesión en el patrimonio empresarial y en el resto de los bienes del causante. Respecto del patrimonio empresarial debe proclamarse la libertad de testar como la fórmula más idónea para que el empresario pueda organizar de la mejor forma posible, a su juicio, la sucesión de suerte que su muerte no ponga en riesgo, ni la productividad de su empresa, ni los puestos de trabajo de la misma. Esa libertad permitirá dar juego al empresario, que podrá ordenar la sucesión a la carta y prever de forma anticipada las

Journal of Business Studies and Law (JBS), vol. 13, núm. 1, 2020, pp. 1 y sigs. Disponible en: <https://revistafoco.emnuvens.com.br/foco/article/view/67/60> (Consultado el 20 de octubre de 2022).

¹⁴ Cfr. RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La protección del medio ambiente y la agricultura: instrumentos destinados al efecto para la consecución de métodos de producción agraria compatibles con la protección medioambiental”, *Actas del Congreso Español de Derecho Agrario y Ordenación Rural*, MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, L. y OLIVÁN DEL CACHO, J. (coord), Instituto de Derecho Agrario, Zaragoza, 1999, pp. 325 y sigs.; “La interrelación entre el medio ambiente y la agricultura: instrumentos legales para la consecución de métodos de producción agraria y su compatibilidad con la protección medioambiental”, *Revista Derecho y Medio Ambiente*, volumen II, núm. 6, abril-junio 2001, pp. 49 y sigs.; “La función medioambiental de los bosques y sus efectos en la agricultura”, *Revista Medio Ambiente & Derecho. Revista Electrónica de Derecho Ambiental*, núm. 17, junio 2008. pp. 1 y sigs. Disponible en: <https://vlex.es/vid/medioambiental-bosques-agricultura-41651430> (Consultado el 20 de octubre de 2022); “Objetivos agroambientales de la agricultura de montaña”, *Actas del IV Congreso Mundial de Ingenieros Agrónomos y Profesionales de la Agronomía*, Edita B&H Editores, Madrid, 2008, pp. 1 y sigs.; RAMÓN FERNÁNDEZ, F., LULL NOGUERA, C., GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L. y SORIANO SOTO, M^a. D.: “Legislación y caracterización de los suelos en los huertos urbanos en la ciudad de Valencia», *III Congreso Estatal de Huertos Ecológicos Urbanos y Periurbanos, “Ciudades que alimentan”*, Resúmenes, 18 y 19 de junio, Sociedad Española de Agricultura Ecológica/Sociedad Española de Agroecología (SEAE), Valencia, 2018, p. 45; “Ayudas a la creación de huertos ecológicos escolares en la Comunitat Valenciana”, *III Congreso Estatal de Huertos Ecológicos Urbanos y Periurbanos, “Ciudades que alimentan”*, Resúmenes, 18 y 19 de junio, Sociedad Española de Agricultura Ecológica/Sociedad Española de Agroecología (SEAE), Valencia, 2018, p. 46; RAMÓN FERNÁNDEZ, F., LULL NOGUERA, C., SORIANO SOTO, M^a. D. y GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L.: “Role of soils in the context of the regulation of the Huerta de València”, *XVI European Society for Agronomy Congress. Smart agricultura for great human challenges*, Sevilla, 2020, pp. 146 y sig.

15 Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/PROYECTOS/proyectos%20concretos/Valencia-sucesiones.pdf> (Consultado el 24 de octubre de 2022).

estrategias pertinentes para garantizar la continuidad de la empresa a través de los mecanismos legalmente establecidos”.

El artículo 112 contemplaba la empresa y el cálculo de la legítima:

“Si el causante hubiere dispuesto «inter vivos» o «mortis causa» de la titularidad de la explotación empresarial no representada por acciones o 56 participaciones sociales a favor de alguno o algunos de sus legitimarios se entenderá que el beneficiario o los beneficiarios suceden en la propiedad de la explotación económica y en sus deudas sin que ni una ni las otras se computen a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior para fijar la legítima del grupo de legitimarios, ni la particular de cada uno de ellos

El cese voluntario en la actividad empresarial dentro de los diez años siguientes al fallecimiento del causante, sea por transmisión de la empresa o por cualquier otra causa, dará derecho a los demás legitimarios a que se calcule de nuevo el valor de sus legítimas añadiendo al que en su día resultara por aplicación de lo establecido en el artículo 111, el valor que la empresa tuviere al tiempo del fallecimiento del causante minorado con el importe de las deudas de su explotación a tal fecha

Si se diere el supuesto regulado en este artículo, deberá formalizarse inventario, por los beneficiarios y los demás legitimarios, incorporando al mismo la empresa, los bienes que la componen y las deudas de su explotación por sus respectivos valores al tiempo del fallecimiento del causante”.

II. EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO HISTÓRICO COMO EMPRESA FAMILIAR AGRARIA

La Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de reforma de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana¹⁶, en su artículo 18, reconoce la importancia del sector agrario: “Desde el reconocimiento social y cultural del sector agrario valenciano y de su importante labor en la actividad productiva, en el mantenimiento del paisaje, del territorio, del medio ambiente, de la cultura, de las tradiciones y costumbres más definitorias de la identidad valenciana, la Generalitat adoptará las medidas políticas, fiscales, jurídicas y legislativas que garanticen los derechos de este sector, su desarrollo y protección, así como de los agricultores y ganaderos”.

La regulación de los arrendamientos en el Derecho civil valenciano se inició en la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos.¹⁷ En su Preámbulo se refería a esta tipología arrendaticia en estos términos destacando su especialidad y singularidad¹⁸:

¹⁶ BOE núm. 86, de 11 de abril de 2006. Véase: RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La recuperación del Derecho civil foral valenciano tras la reforma del Estatuto de Autonomía y su repercusión en la agricultura valenciana”, *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, pp. 61 y sigs.

¹⁷ BOE núm. 14, de 16 de enero de 1987.

¹⁸ Sobre ello se puede consultar con más detalle: RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Los arrendamientos históricos valencianos”, *El derecho civil valenciano tras la reforma del Estatuto de Autonomía*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010, pp. 229 y sigs.; CANÓS DARÓS, L. y RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La empresa agraria

“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 refiera 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 Báuena 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.

(...)

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 concepción.

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 recobrar.

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 arrendatario, y que vendrá a aclarar el tratamiento que a la 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 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”.

y el arrendamiento histórico valenciano”, *Observatorio Nacional de Derecho Agrario. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.*

Esta norma ya aboga por el desarrollo competencial respecto del Derecho civil foral valenciano¹⁹

Posteriormente esta norma fue derogada y su regulación se ha establecido en la Ley 3/2013, de 26 de julio, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias²⁰, modificada por Ley 2/2019, de 6 de febrero, de reforma de la Ley 3/2013, de 26 de julio, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias, para exigencia de la forma escrita y para la creación del Registro de operadores, contratos y relaciones jurídicas agrarias.²¹

Como indica el Preámbulo de dicha norma, “Parte esta ley del mismo criterio inspirador de la anterior Ley 6/1986 que, recogiendo la esencia de la institución, concibe el arrendamiento histórico como un contrato para la explotación agraria, e incluso en la terminología actual, un contrato para la empresa familiar, respondiendo al principio de continuidad de la explotación. Por la razón de ser contrato para la empresa se incluye en su ámbito objetivo todo lo requerido para la explotación, con inclusión de los derechos vinculados a ésta y los aprovechamientos secundarios, salvo los cinegéticos. Y por la misma razón, aun no exigiendo al arrendatario o a la arrendataria la condición de profesional de la agricultura –exigencia desaparecida hoy también de la legislación del Estado– sí se subraya su condición de cultivador directo o cultivadora directa (aunque no sea personal) mediante la prohibición del subarriendo, o mediante la autorización de la cesión inter vivos en los supuestos de jubilación o incapacidad, o con el mantenimiento de esa misma exigencia en la sucesión mortis causa”.

Los arrendamientos históricos valencianos están vinculados a la Huerta valenciana, por lo que hay que atender también a lo indicado en la Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València²² y Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València.²³

¹⁹ Sobre ello, se puede consultar: CLEMENTE MEORO, M. E.: “Las competencias de la Comunidad Autónoma Valenciana en materia de Derecho Civil”, *Revista General de Derecho*, núm. 596, 1994, págs. 4923 y sigs.; RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Costumbres agrarias y desarrollo normativo”, *Contratos agrarios valencianos. Comentarios a la Ley valenciana de contratos y otras relaciones jurídicas agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 67 y sigs.

²⁰ BOE núm. 222, de 16 de septiembre de 2013.

²¹ BOE núm. 51, de 28 de febrero de 2019. Véase: RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: *Los contratos de frutos y otras relaciones jurídicas agrarias valencianas*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

²² BOE núm. 96, de 20 de abril de 2018. RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y gestión del patrimonio cultural de la Huerta de València: la importancia del comercio de proximidad y la puesta en valor de sus bienes y recursos. La tira de contar y la Agromuseu de Vera, Valencia”, *Revista jurídica valenciana. Associació de Juristes Valencians (anteriormente Revista Internauta de Práctica Jurídica)*, núm. 36, 2020, pp. 1 y sigs. Disponible en: https://www.revistajuridicavalenciana.org/wp-content/uploads/0036_0007_01.pdf (Consultado el 22 de octubre de 2022); “Huerta y productos de proximidad. La Tira de Contar como forma de venta en el ámbito de la competencia”, *Retos en el sector agroalimentario: regulación, competencia y propiedad industrial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 479 y sigs.

²³ DOGV núm. 8448, de 20 de diciembre de 2018.

En la regulación nacional por la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos²⁴ no se menciona el arrendamiento como contrato para la empresa, y simplemente la Exposición de Motivos indica que: “La denominación de arrendamientos rústicos históricos se ha empleado, tradicionalmente, para designar aquellos arrendamientos anteriores al Código Civil y los que se concertaron con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que, tanto en uno como en otro caso, el actual arrendatario traiga causa del primitivo arrendatario”.

La Ley 3/1993, de 16 de abril, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia²⁵, en su artículo 2 reconoce a los arrendamientos rústicos históricos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 1 de agosto de 1942 y a las aparcerías su peculiar carácter como modalidad de contrato para la explotación agraria, cuya titularidad de la explotación agraria y el trabajo personal corresponden al arrendatario o aparcerero.

El artículo 8 incide en el aspecto de explotación personal al señalar que “el propietario tendrá derecho al rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico cuando justifique su necesidad inexcusable como único medio de subsistencia y se comprometa a llevar la explotación personal y directa de las tierras.

El rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico por parte del propietario vendrá precedido de la indemnización, no sólo de las mejoras realizadas por el arrendatario o aparcerero, sino también del valor atribuible a los beneficios cesantes como consecuencia de la rescisión del contrato y como reconocimiento de la titularidad empresarial que venía desempeñando”.

En cuanto a la jurisprudencia, podemos citar algunas sentencias en las que se indica la peculiaridad de estos arrendamientos como la SAP Valencia, Sección Sexta, núm. 172, de 05 de junio de 2014 (TOL4.542.987); SAP Valencia, Sección Sexta, número 279, de 20 de octubre de 2014 (TOL4.743.741); SAP Valencia, Sección Sexta, número 135, de 10 de marzo de 2016 (TOL6.060.948); SAP Valencia, Sección Sexta, número 314, de 25 de junio de 2018 (TOL6.813.244)

III. LAS PECULIARIDADES EN LA SUCESIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS: SUCESIÓN INTER VIVOS Y MORTIS CAUSA

El artículo 9 de la derogada Ley 6/1986 respecto de la sucesión en este tipo de arrendamientos²⁶ indicaba lo siguiente:

²⁴ BOE núm. 36, de 11 de febrero de 1992.

²⁵ BOE núm. 112, de 11 de mayo de 1993.

²⁶ Se puede consultar más ampliamente: RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La sucesión en la empresa familiar agraria valenciana”, *El nuevo Derecho Agrario*, Publicación conjunta con la Academia Brasileña de Letras Agrarias, ABREU BARROSO, L., MANIGLIA, E. y GURSEN DE MIRANDA, A. (coord.), Brasil, 2010, pp. 261 y sigs. También resulta de interés sobre mediación en la empresa familiar: MILLÁN SALAS, F.: “El acuerdo de mediación en la sucesión mortis causa en la empresa familiar agraria”, *Tipología contractual de los mecanismos alternativos de solución de conflictos*, SÁNCHEZ GARCÍA, A. y LÓPEZ PELÁEZ, P. (coord.), Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pp. 309 y sigs.

“Uno. 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 del 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.

Dos. 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”.²⁷

El artículo 10 determinaba por su parte que:

“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 superviviente 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”.²⁸

²⁷ La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos (BOE núm. 26, de 30 de enero de 1981), vigente en el momento de la aplicación de la Ley 6/1986, disponía en su artículo 79 lo siguiente:

“Uno. En caso de fallecimiento del arrendatario, tendrá derecho a sucederle en el arrendamiento, por orden de preferencia, salvo lo dispuesto en el apartado d) del artículo setenta y uno:

Primero. El legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento.

Segundo. El cónyuge superviviente no separado legalmente o de hecho.

Tercero. El heredero o legatario que al abrirse la herencia fuera subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo.

Cuarto. Cualquiera de los restantes herederos.

Dos. En todo caso el sucesor habrá de ser profesional de la agricultura”.

²⁸ El artículo 71 de la Ley 83/1980 disponía:

“No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan autorizados sin necesidad de consentimiento del arrendador:

a) El subarriendo entre labradores o ganaderos residentes en la comarca sobre fincas hasta entonces integradas en la explotación del arrendatario, siempre que se produzcan circunstancias extraordinarias ajenas a su voluntad que impidan temporalmente el cultivo de las fincas. La renta del subarriendo no podrá exceder de la del arrendamiento, ni el plazo podrá ser superior a tres años.

b) El subarriendo, en caso de mejoras, a que se refieren los artículos sesenta y uno y sesenta y dos.

Se contempla la transmisión en la actual regulación por la Ley 3/2013²⁹ en el artículo 41:

“1. El arrendamiento no limita la facultad de la persona propietaria para transmitir su derecho por cualquier título, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente regulado en el artículo siguiente.

La transmisión no extingue el arrendamiento ni lo limita temporalmente, quedando el nuevo o la nueva titular, en su caso, subrogado o subrogada en la condición de persona arrendadora”.

El derecho de adquisición preferente se contempla en el artículo 42:

“1. La persona arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente en los supuestos de transmisión de la finca arrendada o de parte de ella en los que medie contraprestación en dinero.

2. A estos efectos, el o la transmitente notificará de forma fehaciente a la persona arrendataria su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato. La persona arrendataria tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca y lo notificará a quien enajena de modo fehaciente, indicando la opción que resulta del apartado siguiente. A falta de

c) El subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante de la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca. Cuando lo percibido anualmente por el arrendatario como renta, por todos estos subarriendos, exceda de la renta anual del arrendatario, la mitad de dicho exceso la abonará el arrendatario al arrendador.

d) Los subarriendos pactados en favor del cónyuge o de descendientes. El arrendatario podrá conceder por escrito al descendiente subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento.

e) La cesión, incluso por precio, al IRYDA o a los Organismos similares de las Comunidades Autónomas.

f) La aportación del uso y disfrute de la tierra a alguna de las Entidades a que se refiere el apartado b) del artículo quince, sin que ello sea causa de resolución del arrendamiento”.

²⁹ Sigo en este punto de la exposición en relación con la sucesión inter vivos y mortis causa la obra de CLEMENTE MEORO, M. E.: *Los arrendamientos rústicos históricos valencianos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2015; CLEMENTE MEORO, M. E.: “Capítulo III. Transmisión de derechos”, *Contratos agrarios valencianos. Comentarios a la Ley valenciana de contratos y otras relaciones jurídicas agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 601 y sigs.; “Capítulo IV. Terminación del arriendo”, *Contratos agrarios valencianos. Comentarios a la Ley valenciana de contratos y otras relaciones jurídicas agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 629 y sigs. También se puede consultar: CLEMENTE MEORO, M. E.: “La muerte del arrendatario para uso distinto del de vivienda y la continuidad de la empresa familiar”, *Estudios de derecho de obligaciones: homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, LLAMAS POMBO, E. (coord.), vol. 1, Wolters Kluwer, Madrid, 2006, págs. 307 y sigs.; RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “El arrendamiento rústico histórico y sus causas de extinción: Un análisis desde el punto de vista jurídica”, *Revista Internacional Consinter de Direito, Publicação Oficial do Conselho Internacional de Estudos Contemporâneos em Pós-Graduação*. Efetividade do Direito, año II, vol. II, São Paulo, 2016, pp. 1 y sigs. Disponible en: <https://revistaconsinter.com/es/revistas/ano-ii-volume-ii/parte-3-aspectos-relevantes-no-futuro-do-direito/el-arrendamiento-rustico-historico-y-sus-causas-de-extincion-un-analisis-desde-el-punto-de-vista-juridico/> (Consultado el 20 de octubre de 2022).

notificación del arrendador o de la arrendadora, la persona arrendataria tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

3. Si el arrendamiento hubiere durado al menos setenta y cinco años, la persona arrendataria podrá ejercitar el derecho de una de estas dos maneras:

a) Pagando al contado el precio o contraprestación del contrato proyectado o celebrado, con una reducción del veinte por ciento de su importe; o

b) Pagando aplazadamente el importe íntegro de aquel contrato, con entrega al menos de una tercera parte del precio al tiempo de ejercitar el tanteo o retracto, y aplazando el resto durante un periodo máximo de dos años, con devengo del interés legal del dinero reducido en un punto.

Si las condiciones pactadas en el contrato proyectado o celebrado fueren más beneficiosas para quien adquiere, a su juicio, se efectuará la transmisión con sujeción a las mismas. Se estará también a los términos y condiciones pactados en el contrato si el arriendo tuviere una duración inferior a setenta y cinco años.

4. En los supuestos de adquisición preferente, la persona arrendataria está obligada a pagar los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta que lo provoca, así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

5. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente a la persona arrendataria, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de enajenación, el precio o la persona adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

6. Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1.523 del Código Civil, que prevalecerá sobre aquéllos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios o arrendatarias sobre la totalidad de la finca, será preferido en el tanteo y retracto el que tenga la condición de histórico valenciano.

8. Cuando sean varios los arrendatarios o varias las arrendatarias de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos o cada una de ellas, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno o cada una por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos o alguna de ellas no quisiera ejercitarlo, por su parte podrá hacerlo cualquiera de los demás o de las demás y tendrá preferencia quien tuviera arrendada porción colindante en su defecto o siendo varios o varias, quien tenga la condición de agricultor o agricultora joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios o varias, quien tuviera más antigüedad.

9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a

la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo.

10. Fuera de los supuestos anteriores y del mutuo acuerdo entre las partes, la persona arrendataria carece de derecho de acceso a la propiedad”.

La transmisión inter vivos del derecho del arrendatario o de la arrendataria se contempla en el artículo 44 de la Ley 3/2013:

“Para el caso de jubilación de la persona arrendataria, o de incapacidad física, psíquica o sensorial que le impiden o le dificulten gravemente y de modo previsiblemente definitivo el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato, podrá dicha persona cederlo a la persona física que designe de entre quienes cooperen de hecho en el cultivo o de quienes podrían sucederle ab intestato en caso de fallecimiento.

La cesión debe comunicarse fehacientemente a la persona arrendadora, o constar en la libreta con su firma y la de la persona cedente, extendiéndose los siguientes recibos a nombre de quien ostente la cesión.

La cesión puede ser onerosa o gratuita. En el primer caso, la persona propietaria carece de derechos a la participación en el precio y a la elevación de la renta.

Producido el hecho que la determina y comunicada al arrendador o a la arrendadora, la cesión es irrevocable”.

Hay que tener en cuenta lo indicado en la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica³⁰, y la Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación.³¹

Se predica dicha peculiaridad del carácter personal del arrendamiento, de tal forma que el subarriendo. Tal y como indica el Preámbulo de la Ley 3/2013, “sí se subraya su condición de cultivador directo o cultivadora directa (aunque no sea personal) mediante la prohibición del subarriendo, o mediante la autorización de la cesión inter vivos en los supuestos de jubilación o incapacidad, o con el mantenimiento de esa misma exigencia en la sucesión mortis causa”.

La prohibición de subarriendo se indica en el artículo 43 de la Ley 3/2013: “La persona titular del arrendamiento histórico valenciano no tiene derecho de subarriendo, reputándose incumplimiento del contrato si se diera. Es nulo el pacto que lo establezca o lo permita”.

Además, el artículo 49 de la Ley 3/2013 determina que el subarriendo y la cesión fuera de los términos del artículo 44 son causas de resolución contractual: “Serán causas

³⁰ BOE núm. 132, de 03 de junio de 2021.

³¹ BOE núm. 78, de 01 de abril de 2022.

de resolución del contrato las previstas en la legislación de arrendamientos rústicos del Estado, siempre que resulten conformes con la naturaleza y características del arrendamiento histórico valenciano.

En particular, serán causas de resolución, a instancias de la persona arrendadora, la existencia de cualquier tipo de subarriendo de la finca y la cesión del contrato en supuestos distintos de los previstos en esta ley”.

En cuanto a la jubilación, no se indica específicamente de cuál se trata. Por aplicación del artículo 252 del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social³², en cuyo artículo 252 dispone lo siguiente:

“1. Quedarán comprendidos en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Ajena Agrarios quienes realicen labores agrarias, sean propiamente agrícolas, forestales o pecuarias o sean complementarias o auxiliares de las mismas, en explotaciones agrarias, así como los empresarios a los que presten sus servicios en los términos que reglamentariamente se establezcan.

No obstante, no tendrán la consideración de labores agrarias las operaciones de manipulado, empaquetado, envasado y comercialización del plátano, a que se refiere el artículo 136.2.g), aunque para el mismo empresario presten servicios otros trabajadores dedicados a la obtención directa, almacenamiento y transporte a los lugares de acondicionamiento y acopio del propio producto y todo ello sin perjuicio de lo establecido respecto de su venta en el último párrafo del artículo 2.1 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

2. El régimen jurídico de este Sistema Especial será el establecido en este Título II y en sus normas de aplicación y desarrollo, con las particularidades que en ellas se establezcan”.

No se contempla la cesión por incapacidad temporal regulada en el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 8/2015 mencionado que dispone:

“Tendrán la consideración de situaciones determinantes de incapacidad temporal:

a) Las debidas a enfermedad común o profesional y a accidente, sea o no de trabajo, mientras el trabajador reciba asistencia sanitaria de la Seguridad Social y esté impedido para el trabajo, con una duración máxima de trescientos sesenta y cinco días, prorrogables por otros ciento ochenta días cuando se presuma que durante ellos puede el trabajador ser dado de alta médica por curación.

b) Los periodos de observación por enfermedad profesional en los que se prescriba la baja en el trabajo durante los mismos, con una duración máxima de seis meses, prorrogables por otros seis cuando se estime necesario para el estudio y diagnóstico de la enfermedad.

2. A efectos del periodo máximo de duración de la situación de incapacidad temporal que se señala en la letra a) del apartado anterior, y de su posible prórroga, se computarán los periodos de recaída y de observación.

³² BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015.

Se considerará que existe recaída en un mismo proceso cuando se produzca una nueva baja médica por la misma o similar patología dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la fecha de efectos del alta médica anterior”.

La transmisión mortis causa del derecho del arrendatario o de la arrendataria se regula en el artículo 45 de la Ley 3/2013:

“1. El derecho de arrendamiento histórico valenciano no se integra en el caudal relicto de la persona arrendataria fallecida. Su sucesión se regula por lo dispuesto en la presente ley.

2. Fallecida la persona titular del arrendamiento histórico, le sucederá en el arrendamiento:

a) La persona física designada por aquélla en testamento o en acto de última voluntad. A estos efectos, se entenderá válida la designación hecha en la libreta donde se da recibo del pago de las rentas, firmada por arrendatario o arrendataria y arrendador o arrendadora.

b) A falta de designación expresa, la persona que, siendo heredera, legataria o legitimaria de quien sea causante, fuera cooperador o cooperadora de hecho en el cultivo de la finca al tiempo del fallecimiento.

Si hubiera varias, será preferida la que tenga la condición de joven agricultor o agricultora, y si hubiere también varias personas que tengan esta condición, la más antigua de ellas. Si ninguna tuviera esa condición, la elegida por mayoría de entre las personas comprendidas en este apartado.

c) No habiendo tampoco cooperador o cooperadora de hecho, sucederá quien sea cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho, que tenga hijos comunes con la persona causante.

d) En defecto de las personas anteriores, cualquiera de las restantes personas herederas, siendo preferida la que sea pariente de grado más próximo; a igualdad de grado, la más joven de entre las que sean mayores de edad; y a igual edad, decidirá la suerte. A estos efectos, se entenderá que quien sea cónyuge no separado y no tenga hijos comunes con la persona causante, es de grado más próximo que quienes ostenten la condición de ascendientes y colaterales.

3. A falta de todas las personas anteriores, quedará extinguido el arrendamiento.

4. En todo caso, quien suceda ha de cultivar directamente, aunque no sea profesional de la agricultura.

5. La persona que suceda deberá comunicar fehacientemente su condición al arrendador o a la arrendadora en el plazo de un año desde el fallecimiento, quedando extinguido el arrendamiento si no lo hace. Si se suscitare litigio entre las personas interesadas, el plazo se suspenderá hasta la terminación de aquél, siempre que la demanda se hubiese presentado dentro del año y la existencia del pleito se comunique a la persona arrendadora; entre tanto, quienes litiguen serán solidariamente responsables del pago de la renta y del deber de cultivar la tierra”.

Hay que tener en cuenta respecto de ello lo indicado en el Código civil, en lo que sea aplicable (por ejemplo, cálculo de las legítimas), ya que no se sujeta a las reglas de la delación de la herencia, y el Reglamento (UE) núm. 650/2012 del Parlamento Europeo y

del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo.³³

Hay que tener en cuenta que la muerte del arrendatario no extingue el arrendamiento en los supuestos en que los que van a suceder quieren continuar la explotación, ya que el espíritu de esta tipología de arrendamiento es la continuación en la explotación de la tierra. Son arrendamientos especialmente singulares por la influencia de la costumbre en los mismos.

Respecto a la jurisprudencia, vamos a mencionar algunas sentencias de interés, en las que se refiere a la sucesión como la STSJCIV, Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª, núm. 16/2013, de 18 de diciembre (RJ\2014\2482).

CONCLUSIONES

La empresa agraria no se concibe actualmente como hace unos años. Distintos factores como la PAC y también las TICs hacen necesario una modernización de un sector de especial relevancia en el ámbito social y económico: la agricultura.

La falta de sucesión para la explotación de la tierra dado su falta de rentabilidad económica y las dificultades de carácter administrativo que hacen que el profesional de la agricultura se vea en un maremágnum de documentos con los que cumplir con la legislación es uno de los factores por los que la población envejecida se encuentra con una brecha digital importante y de difícil superación.

La consideración del arrendamiento rústico histórico valenciano como un contrato para la empresa familiar responde al germen de continuidad de la explotación agraria que ya se contenía en la Ley 6/1986. Se contemplan también unas singularidades referentes a la sucesión en el arrendamiento con una clara prelación de sujetos establecida en los preceptos analizados. Forma parte de la idiosincrasia de esta forma contractual que actualmente regula la Ley 3/2013 y que, aunque actualmente no sea rentable la constitución de un arrendamiento de estas características, nada impide que pueda llevarse a cabo el mismo, si ambas partes lo desean.

El Anteproyecto de Ley de Sucesiones de la Generalitat que no llegó a prosperar contemplaba la protección a la empresa familiar, entramado económico de nuestra Comunidad de gran importancia para el desarrollo social y fuente de beneficio, con determinadas consideraciones para su pervivencia más allá de la segunda generación.

BIBLIOGRAFÍA

CANÓS DARÓS, L. y RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La empresa agraria y el arrendamiento histórico valenciano”, *Observatorio Nacional de Derecho Agrario. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación*.

³³ DOUE núm. 201, de 27 de julio de 2012.

CLEMENTE MEORO, M. E.: “Las competencias de la Comunidad Autónoma Valenciana en materia de Derecho Civil”, *Revista General de Derecho*, núm. 596, 1994, págs. 4923-4945.

CLEMENTE MEORO, M. E.: “La muerte del arrendatario para uso distinto del de vivienda y la continuidad de la empresa familiar”, *Estudios de derecho de obligaciones: homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, LLAMAS POMBO, E. (coord.), vol. 1, Wolters Kluwer, Madrid, 2006, págs. 307-329.

CLEMENTE MEORO, M. E.: *Los arrendamientos rústicos históricos valencianos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2015.

CLEMENTE MEORO, M. E.: “Capítulo III. Transmisión de derechos”, *Contratos agrarios valencianos. Comentarios a la Ley valenciana de contratos y otras relaciones jurídicas agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 601-627.

CLEMENTE MEORO, M. E.: “Capítulo IV. Terminación del arriendo”, *Contratos agrarios valencianos. Comentarios a la Ley valenciana de contratos y otras relaciones jurídicas agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 629-662.

LULL NOGUERA, C., RAMÓN FERNÁNDEZ, F., GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L. y SORIANO SOTO, M^a. D.: “The role of agricultura in times of health crisis in Spain”, *XVI European Society for Agronomy Congress. Smart agricultura for great human challenges*, Sevilla, 2020, pp. 140-141.

MILLÁN SALAS, F.: “El acuerdo de mediación en la sucesión mortis causa en la empresa familiar agraria”, *Tipología contractual de los mecanismos alternativos de solución de conflictos*, SÁNCHEZ GARCÍA, A. y LÓPEZ PELÁEZ, P. (coord.), Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2016, pp. 309-325.

POVEDA BERNAL, M.: “La empresa familiar agraria en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural”, *El desarrollo sostenible en el ámbito rural*, ROMÁN PÉREZ, DE, R. (coord.), VATTIER FUENZALIDA, C. (dir.), Aranzadi, Cizur Menor, 2009, pp. 175-214.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La protección del medio ambiente y la agricultura: instrumentos destinados al efecto para la consecución de métodos de producción agraria compatibles con la protección medioambiental”, *Actas del Congreso Español de Derecho Agrario y Ordenación Rural*, MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, L. y OLIVÁN DEL CACHO, J. (coord), Instituto de Derecho Agrario, Zaragoza, 1999, pp. 325-343.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La interrelación entre el medio ambiente y la agricultura: instrumentos legales para la consecución de métodos de producción agraria y su compatibilidad con la protección medioambiental”, *Revista Derecho y Medio Ambiente*, volumen II, núm. 6, abril-junio 2001, pp. 49-79.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La recuperación del Derecho civil foral valenciano tras la reforma del Estatuto de Autonomía y su repercusión en la agricultura valenciana”, *Derecho agrario y alimentario español y de la Unión Europea*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, pp. 61-82.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La función medioambiental de los bosques y sus efectos en la agricultura”, *Revista Medio Ambiente & Derecho. Revista Electrónica de Derecho*

Ambiental, núm. 17, junio 2008. pp. 1-15. Disponible en: <https://vlex.es/vid/medioambiental-bosques-agricultura-41651430> (Consultado el 20 de octubre de 2022).

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Objetivos agroambientales de la agricultura de montaña”, *Actas del IV Congreso Mundial de Ingenieros Agrónomos y Profesionales de la Agronomía*, Edita B&H Editores, Madrid, 2008, pp. 1-4.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Los arrendamientos históricos valencianos”, *El derecho civil valenciano tras la reforma del Estatuto de Autonomía*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010, pp. 229-454.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “La sucesión en la empresa familiar agraria valenciana”, *El nuevo Derecho Agrario*, Publicación conjunta con la Academia Brasileña de Letras Agrarias, ABREU BARROSO, L., MANIGLIA, E. y GURSEN DE MIRANDA, A. (coord.), Brasil, 2010, pp. 261-290.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “El arrendamiento rústico histórico y sus causas de extinción: Un análisis desde el punto de vista jurídico”, *Revista Internacional Consinter de Direito, Publicação Oficial do Conselho Internacional de Estudos Contemporâneos em Pós-Graduação*. Efetividade do Direito, año II, vol. II, São Paulo, 2016, pp. 1-9. Disponible en: <https://revistaconsinter.com/es/revistas/ano-ii-volume-ii/parte-3-aspectos-relevantes-no-futuro-do-direito/el-arrendamiento-rustico-historico-y-sus-causas-de-extincion-un-analisis-desde-el-punto-de-vista-juridico/> (Consultado el 20 de octubre de 2022).

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: *Los contratos de frutos y otras relaciones jurídicas agrarias valencianas*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Inteligencia artificial y agricultura: nuevos retos en el sector agrario”, *Revista Campo Jurídico. Revista de Direito Agroambiental e Teoria do Direito, de Brasil*, vol. 2, núm. 2, julio-diciembre 2020, pp. 123-139. Disponible en: <http://www.fasb.edu.br/revista/index.php/campojuridico/article/view/662/552> (Consultado el 20 de octubre de 2022).

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Inteligencia artificial y agricultura: nuevos retos en el sector agrario”, *Revista FOCO. Journal of Business Studies and Law (JBS)*, vol. 13, núm. 1, 2020, pp. 1-22. Disponible en: <https://revistafoco.emnuvens.com.br/foco/article/view/67/60> (Consultado el 20 de octubre de 2022).

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Costumbres agrarias y desarrollo normativo”, *Contratos agrarios valencianos. Comentarios a la Ley valenciana de contratos y otras relaciones jurídicas agrarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 67-86.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y gestión del patrimonio cultural de la Huerta de València: la importancia del comercio de proximidad y la puesta en valor de sus bienes y recursos. La tira de contar y la Agromuseu de Vera, Valencia”, *Revista jurídica valenciana. Associació de Juristes Valencians (anteriormente Revista Internauta de Práctica Jurídica)*, núm. 36, 2020, pp. 1-20. Disponible en: https://www.revistajuridicavalenciana.org/wp-content/uploads/0036_0007_01.pdf (Consultado el 22 de octubre de 2022).

RAMÓN FERNÁNDEZ, F.: “Huerta y productos de proximidad. La Tira de Contar como forma de venta en el ámbito de la competencia”, *Retos en el sector agroalimentario: regulación, competencia y propiedad industrial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 479-491.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F., LULL NOGUERA, C., GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L. y SORIANO SOTO, M^a. D.: “Legislación y caracterización de los suelos en los huertos urbanos en la ciudad de Valencia», *III Congreso Estatal de Huertos Ecológicos Urbanos y Periurbanos, “Ciudades que alimentan”*, Resúmenes, 18 y 19 de junio, Sociedad Española de Agricultura Ecológica/Sociedad Española de Agroecología (SEAE), Valencia, 2018, p. 45.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F., LULL NOGUERA, C., GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L. y SORIANO SOTO, M^a. D.: “Ayudas a la creación de huertos ecológicos escolares en la Comunitat Valenciana”, *III Congreso Estatal de Huertos Ecológicos Urbanos y Periurbanos, “Ciudades que alimentan”*, Resúmenes, 18 y 19 de junio, Sociedad Española de Agricultura Ecológica/Sociedad Española de Agroecología (SEAE), Valencia, 2018, p. 46.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F., LULL NOGUERA, C., SORIANO SOTO, M^a. D. y GARCÍA-ESPAÑA SORIANO, L.: “Role of soils in the context of the regulation of the Huerta de València”, *XVI European Society for Agronomy Congress. Smart agricultura for great human challenges*, Sevilla, 2020, pp. 146-147.

SABATÉ PRATS, P. y RUIZ GONZÁLEZ, M.: “La empresa familiar agraria en el siglo XXI: el cambio necesario”, *Gestión de la empresa familiar*, RUIZ GONZÁLEZ, M. (coord.), McGraw-Hill, Madrid, 2007, pp. 143-156.

UNIÓN EUROPEA: *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones: El Pacto Verde Europeo* [COM(2019) 640 final].

REFERENCIAS LEGISLATIVAS

Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos (BOE núm. 26, de 30 de enero de 1981).

Ley 9/1985, de 24 de mayo, de modernización de la empresa familiar agraria de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 184, de 02 de agosto de 1985).

Ley 10/1985, de 16 de diciembre, de protección y modernización de la empresa familiar agraria de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOCT núm. 4, de 06 de enero de 1986).

Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos (BOE núm. 14, de 16 de enero de 1987).

Ley 6/1990, de 21 de marzo, de capacitación agraria de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOE núm. 16, de 18 de enero de 1991).

Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos (BOE núm. 36, de 11 de febrero de 1992).

Ley 3/1993, de 16 de abril, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia (BOE núm. 112, de 11 de mayo de 1993).

Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias (BOE núm. 159, de 05 de julio de 1995).

Ley 18/2001, de 31 de diciembre, de orientación agraria de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 21, de 24 de enero de 2002).

Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de reforma de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana (BOE núm. 86, de 11 de abril de 2006).

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural (BOE núm. 299, de 14 de diciembre de 2007).

Reglamento (UE) núm. 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo (DOUE núm. 201, de 27 de julio de 2012).

Ley 3/2013, de 26 de julio, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias (BOE núm. 222, de 16 de septiembre de 2013).

Ley 17/2014, de 23 de diciembre, de representatividad de las organizaciones profesionales agrarias de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 18, de 21 de enero de 2015).

Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015).

Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono de la Comunidad Autónoma de Cataluña (BOE núm. 152, de 27 de junio de 2017).

Ley 5/2018, de 6 de marzo, de la Huerta de València (BOE núm. 96, de 20 de abril de 2018).

Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València (DOGV núm. 8448, de 20 de diciembre de 2018).

Ley 2/2019, de 6 de febrero, de reforma de la Ley 3/2013, de 26 de julio, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias, para exigencia de la forma escrita y para la creación del registro de operadores, contratos y relaciones jurídicas agrarias (BOE núm. 51, de 28 de febrero de 2019).

Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (BOE núm. 132, de 03 de junio de 2021).

Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación (BOE núm. 78, de 01 de abril de 2022).

Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la adaptación de las normas de responsabilidad civil extracontractual a la inteligencia artificial (Directiva sobre responsabilidad en materia de IA) [Bruselas, 28.9.2022 COM(2022) 496 final 2022/0303 (COD)].

Anteproyecto de Ley de Sucesiones de la Generalitat, de 2009. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/PROYECTOS/proyectos%20concretos/Valencia-sucesiones.pdf> (Consultado el 24 de octubre de 2022).