



UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA

Departamento de Economía y Ciencias Sociales

*El Fenómeno del Turismo Rural y el
Contrato de Agroturismo en el
Ordenamiento Jurídico Español.*

TESIS DOCTORAL

Presentada por:

Pablo Amat Llombart

Dirigida por:

Prof. Dra. D^a. Desamparados Llombart Bosch

Valencia, 1999

A mis padres Amparo y Luis.

A María José.

INTRODUCCIÓN

I. DELIMITACIÓN DEL TEMA.

El primero de los objetivos esenciales que persigue la presente tesis doctoral se centra en el estudio y la profundización acerca de un fenómeno social que, a pesar de no encontrar sus orígenes demasiado alejados en el tiempo, ello no obstante, ha ido adquiriendo en las últimas décadas un creciente interés. Ello se ha debido fundamentalmente al paulatino aumento en la actividad y desarrollo del mismo, cuestión esta última que ha propiciado —también en fechas recientes— la reacción positiva por parte de los distintos poderes legislativos del Estado español, y sobre todo autonómicos, en aras de establecer una regulación jurídica del fenómeno en cuestión. Lógicamente, y a partir de este momento con mayor ímpetu si cabe, el fenómeno en cuestión ha procedido a atraer de manera directa e inmediata el interés por parte del mundo, de la ciencia y de los estudiosos del Derecho, así como por parte de otras disciplinas del saber no estrictamente jurídicas.

El fenómeno al que hacemos referencia es el constituido por la «actividad agroturística», «turismo agrícola», o también simplemente «agroturismo», el cual aparece incardinado dentro del marco genérico del denominado «turismo rural», marco que nunca deberemos perder de vista.

Así pues, como ya hemos indicado, partiendo de una aproximación general a la vigente situación y circunstancias que afectan al turismo en el medio rural, así como a las vicisitudes que rodean al llamado «turismo

rural» en cuanto fenómeno integrante de aquel, pretendemos después centrarnos en torno a la modalidad turística que aglutinará nuestro máximo interés: el «agroturismo».

Desarrollaremos dicho primer objetivo a lo largo de la Parte Primera de esta tesis doctoral.

En cuanto al segundo de los objetivos fundamentales de la presente tesis, consiste en el estudio de la relación jurídica nacida y derivada de la práctica de las diferentes actividades agroturísticas, relación que halla su origen en el hecho de la celebración de un contrato de naturaleza especial por cuya virtud van a quedar vinculadas las partes intervinientes en el mismo.

Pretendemos, en consecuencia, proceder a investigar acerca de la relación interpersonal surgida entre cliente y ofertante de servicios de agroturismo. A tal fin, estudiaremos el vínculo jurídico obligacional que va a unir temporalmente a ambas partes, haciendo nacer en las mismas derechos y obligaciones surgidos precisamente del que en adelante denominaremos «contrato de agroturismo». Igualmente analizaremos la vigente legislación y, la por otra parte escasa, doctrina jurídica específicamente interesada en esta materia.

Abarca este segundo objetivo toda la Parte segunda de la tesis doctoral.

En definitiva, de esta manera tan sintética hemos creído oportuno establecer la delimitación del objeto de estudio e investigación jurídicos hacia el que se dirigen los mayores esfuerzos de la presente tesis doctoral: la relación jurídica privada contractual de Derecho civil, que

tiene por objeto la actividad agroturística, en el marco genérico del turismo rural.

Delimitando el tema a tales extremos, quedarán excluidas aquellas cuestiones que, sin dejar de tener cierta relación y no menos importancia respecto de la materia tratada, no se integran por razones metodológicas y de extensión, en el objeto de estudio de nuestra labor investigadora, quedando así fuera de los fines perseguidos en la misma.

En particular nos referimos a las diversas iniciativas de la Unión Europea sobre promoción del turismo en el espacio rural, a la normativa sobre aprobación de subvenciones del Estado o de las Comunidades Autónomas a proyectos de agroturismo y turismo rural, a la regulación estrictamente administrativa sobre concesión de licencias a los establecimientos agroturísticos, o cumplimiento de reglamentos de sanidad, seguridad, etc., lo cual no impedirá, en su caso, mencionar o aludir a tales materias cuando la ocasión así lo aconseje.

II. CIRCUNSTANCIAS PROPICIATORIAS DE LA ELECCIÓN DEL TEMA DE LA TESIS.

En este apartado haremos una somera referencia a los principales argumentos así como a las razones fundamentales que nos han llevado a inclinar las miras investigadoras hacia el presente tema de tesis doctoral.

II.1. EL AUGE DEL FENÓMENO TURÍSTICO RURAL EN GENERAL Y DEL AGROTURISMO EN PARTICULAR: ESCASEZ DE ESTUDIOS ESPECÍFICOS SOBRE LA MATERIA.

Siendo el fenómeno del turismo rural, y concretamente el agroturismo, una materia muy proclive a la multidisciplinariedad¹, al adentrarnos en su estudio quedaron de manifiesto los diferentes prismas y puntos de vista bajo los cuales estaba siendo tratado.

En tal sentido, desde la perspectiva económica se abordan estudios que inciden en criterios tales como la oferta y la demanda turísticas, o sus posibilidades como complemento de la renta agraria, etc.²; por su parte,

¹En este sentido GASCÓN LINARES, M.A., en su obra *Turismo rural en España*, M.A.P.A., 1993, pág. 11, ha señalado que "si hay algo que resulta evidente de partida es que son variadas las disciplinas que ven implicada su temática en relación a estos fenómenos. Y no por ello los resultados han de ser opuestos o antitéticos sino todo lo contrario; la complementariedad de visiones y de metodologías puede resultar fundamental para que los resultados que se obtengan puedan contribuir, no sólo a crear un referente teórico, sino a dar paso a experiencias prácticas. Y éstas pueden resultar eficaces, como un elemento más en juego, con el fin de servir de paliativo a la crisis y problemática de espacios tan variados y dispares como los llamados genéricamente "rurales".

También la doctrina italiana ha considerado los variados puntos de vista posibles desde los cuales enfocar su estudio. En concreto, autores como COZZIO señalan lo siguiente: "Numerosos autores a través de estimables obras escritas han procurado encuadrarlo —el agroturismo— dentro de los esquemas jurídicos establecidos; en otros tantos numerosos congresos y simposios de estudiosos, se indaga el origen y la causa de tal fenómeno bastante heterogéneo en su desarrollo: se piensa por ejemplo en las diversas situaciones existentes en Italia, comparado también con los fenómenos europeos. El problema ha sido analizado bajo varios aspectos: hay quien considera el fenómeno, en sus dimensiones actuales, ligado esencialmente a algunas exigencias propias de la civilización industrial y tecnológica; otros por el contrario lo consideran unido a la crisis energética y al consiguiente declive del bienestar; finalmente otros destacan en el fenómeno la naturaleza "agrícola" o "turística" con arreglo al contingente problema jurídico a resolver".(en *IVA Agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica*. Edagricole, Bologna, 1ª. Ed, 1981, pág. 82).

² "La perspectiva económica ha sido una de las que ha contado con investigadores de mayor prestigio en el campo de la investigación sobre turismo de carácter alternativo", según afirma GASCÓN LINARES, *op. cit.*, pág. 18.

desde la perspectiva sociológica interesa atender a la contraposición de dos modos de vida distintos: la del "urbanita" u hombre de la ciudad y la del habitante del campo; e incluso desde la perspectiva de la ciencia geográfica se ha puesto empeño en estudiar las aptitudes de las distintas zonas del territorio nacional para acoger este tipo de turismo³.

Y también dentro del ámbito jurídico encontramos sectores como el relativo al Derecho ambiental donde, al tratarse la problemática referente a la protección de espacios naturales y reservas ecológicas, se incide de paso en la materia objeto de nuestro interés; lo mismo sucede en el campo de la normativa del sector turístico —ya estatal o autonómica— que aborda la regulación administrativa de los establecimientos de turismo rural y de agroturismo.

Juntamente con la extrema novedad que supone el desarrollo de este fenómeno turístico⁴, el mismo viene marcado actualmente por dos cuestiones relevantes: de una parte, destaca el paulatino incremento del interés hacia el turismo rural y en particular hacia su modalidad específica, el agroturismo; de otra parte, salta a la vista el escaso

³ Cfr. MORRO PRATS, A. "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, pág. 225; y también GASCÓN, *cit.*, pág.17 y ss.

⁴ Incluso se destaca esta postura entre autores italianos como COZZIO, E., quien sostiene que "el agriturismo es un fenómeno de actualidad, por cuanto respecta a las particulares connotaciones que lo caracterizan hoy día", en su obra *IVA Agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica*, *op. cit.*, pág. 82; entre nosotros SACO CID, J.L., "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Ed. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, pág. 168, afirma que "partiendo de que el estado actual de la actividad turística rural hoy es poco menos que inexistente, es imprescindible, por un lado, concienciar a la Administración Económica y específicamente a la Administración Económica Turística, de la necesidad de su colaboración y aprovechar los programas comunitarios sobre Turismo Rural".

conocimiento y tratamiento por la doctrina en general, y sobre todo por la ciencia jurídica de dichos fenómenos turísticos⁵.

Estas cuestiones, entre otras, son las que mueven al estudioso investigador en el afán por aportar su grano de arena, confiando en que su trabajo pueda ser de utilidad para la sociedad.

A propósito de la primera cuestión —aumento del interés por el fenómeno—, autores como BOTE GÓMEZ justifican la realización de obras acerca del turismo rural en España en aras del "interés creciente por este tipo de turismo por parte de las entidades locales, Comunidades Autónomas, profesionales y estudiantes"⁶. Y este último autor afirma en otro de sus trabajos que "este tipo de turismo [...] por su función y efectos económicos presenta ya una gran importancia económica y social y unas perspectivas de crecimiento"⁷. En la misma línea, ALONSO PÉREZ estima que "el interés creciente que esta actividad despierta entre las instancias de la administración autonómica y local hacen prever un despegue del agroturismo de forma inmediata"⁸.

⁵ Sobre este particular, CARAZO GARCÍA OLALLA, L. "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", *Revista de Estudios Agrosociales* nº 120, julio-septiembre, 1982, pág. 126, recomienda, entre otras medidas propuestas, la realización de estudios varios sobre el programa (de turismo en casas de labranza en España, se entiende) y sobre el turismo rural en general (evolución, rentabilidad, análisis de demanda, repercusiones socio-económicas, agricultura-turismo, nuevas fórmulas y actividades del turismo rural, etc).

⁶ BOTE GÓMEZ, V. *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio sociocultural y de la economía local*. Ed. Popular, Madrid, 1988, pág. 13.

⁷ "El turismo rural en España: una estrategia artesanal para un turismo masivo", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 109, octubre-diciembre 1979, pág. 30.

⁸ ALONSO PÉREZ, M. "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, 1993, pág. 20.

BUENO GÓMEZ ha indicado que "el interés por el turismo en las regiones rurales ha adquirido cierta importancia durante los últimos 5 o 10 años en muchos países y se prevé una mayor expansión en los próximos"⁹.

E igualmente MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ ha escrito sobre esta realidad en España, afirmando lo siguiente: "El agriturismo en nuestro país viene siendo una realidad desde la pasada década al igual que el turismo rural en su amplio espectro. La oferta agriturística está ampliamente difundida y cada día es mayor el turismo que se dirige en su demanda vacacional hacia las casas de labranza, masías, cortijos o caseríos que acogen a gentes de la ciudad que se integran temporalmente en el grupo familiar y cultural de esa empresa agraria de tipo familiar, recibiendo habitación y alimentación, generalmente desayuno, pues los demás servicios alimenticios pueden realizarse en el hogar común, todo ello a cambio de un precio generalmente módico"¹⁰.

A nuestro juicio, no van desencaminadas las consideraciones de los autores citados si atendemos a la profusa regulación legal autonómica que acerca de esta materia, y sobre todo en la última década, ha venido siendo dictada por los legisladores de las diferentes Comunidades autónomas españolas.

⁹ BUENO GÓMEZ, M. "Coloquio sobre Agricultura y Turismo", en *Revista de Estudios Agrosociales* nº 120, julio-septiembre 1982, pág. 211.

¹⁰ *Derecho agrario. Estudios para una introducción*, Neo Ediciones, Zaragoza, 1990, pág. 242. Coincide con este autor CORRALES BERMEJO: "Lo que sí podemos asegurar, es que hasta esta década el Turismo Rural (TR) en España no llega a ser una realidad social y económica significativa, estando casi todo por desarrollar y comprender" (*Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, op. cit.*, Avila, 1993, pág. 8).

En este sentido, nos parece interesante recoger varias referencias que constan en las exposiciones de motivos de algunas de estas normas autonómicas, en relación con esta primera cuestión que abordamos:

Así, en el Decreto 27-5-1997 de Aragón, sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de Turismo Rural, se puede leer lo siguiente: "El Turismo Rural es uno de los productos turísticos que mayor auge y crecimiento está experimentando en los últimos años en la Comunidad de Aragón".

Por su parte, en el Decreto 16-6-1994 de Castilla-La Mancha, sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales, se afirma que "el cambio estructural que se ha venido produciendo en los mercados turísticos españoles y en concreto la diversificación de las preferencias turísticas de los consumidores, [...] ha llevado consigo la aparición de nuevos productos turísticos como es el turismo desarrollado en el medio rural, lo que ha hecho que el turismo interior constituya hoy día una parte muy importante y creciente de la actividad turística global española".

También el Decreto de 6 de octubre de 1998, de la Comunidad de Extremadura, sobre ordenación del alojamiento en el medio rural, indica que "el Turismo Rural es uno de los productos turísticos de mayor auge y crecimiento de nuestra Comunidad Autónoma".

Y en fin, el Decreto 28-5-1996 del País Vasco, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, considera que "los servicios y actividades turísticas en los espacios rurales y especialmente los establecimientos de alojamiento, se están desarrollando intensamente en los últimos años", y que "son objeto de una demanda cada vez más creciente".

Respecto a la segunda de las cuestiones planteadas, —la mínima preocupación doctrinal por estudiar el fenómeno en profundidad—, el propio GASCÓN LINARES confirma que "realmente son escasas, como ya se ha mencionado, las aportaciones bibliográficas y trabajos que han tenido como temática fundamental el turismo o el esparcimiento en el medio rural. Mayor es el corpus bibliográfico que toca el tema de manera parcial o marginal desde distintas disciplinas, dentro de temáticas directamente o indirectamente relacionadas con el turismo rural, como la ordenación paisajística y territorial, el desarrollo local o los propios estudios sobre turismo"¹¹.

Por su parte, BOTE GÓMEZ señala que "el turismo rural es un fenómeno poco conocido en nuestro país" y de ahí "la necesidad y urgencia de emprender estudios e investigaciones que permitan un conocimiento más preciso de dicho fenómeno"¹². E igualmente CORRALES BERMEJO afirma que "la escasez documental en materia del turismo en el medio rural, hace cada vez más necesaria la definición de conceptos y acotación de términos, empleados frecuentemente con ligereza"¹³.

Junto a tal preocupación existente en parte de la doctrina española, hallamos algunas referencias concretas relativas a la necesidad de profundizar acerca de las formas de contratación de este producto turístico calificado de «realmente rural». En este sentido, CÁRCABA

¹¹ *Op. cit.*, pág. 17.

¹² BOTE GÓMEZ, V. "El turismo rural en España: una estrategia artesanal para un turismo masivo", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 109, octubre-diciembre, 1979, pág. 30.

¹³ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, Andanzas 1, Cuadernos de la Escuela Regional de Turismo de Castilla y León, Ed. Fundación Cultural Santa Teresa, Avila, 1993, pág. 7.

FERNÁNDEZ considera que "en lo referente al alojamiento, además de la fórmula del tradicional y complejo contrato de hospedaje, será necesario investigar nuevas fórmulas de alojamiento y contratación"¹⁴. Igualmente el propio BOTE GÓMEZ señala que "en lo que respecta al alojamiento, es necesario investigar un abanico de fórmulas, algunas todavía por inventar (por ejemplo, campohotel, base de acampada, etc.)"¹⁵. Y en definitiva, autores como MIRA DOALLO, quien indica que "será conveniente recoger los sistemas de venta, la existencia de contratación en origen de la clientela o la posible acción de los operadores"¹⁶.

En otro orden de cosas, hay que afirmar que, tradicionalmente, en nuestro país se ha dado mayor relevancia al denominado «turismo costero de sol y playa»¹⁷, dado que la explotación de los recursos vinculados a dicha modalidad turística ha sido muy rentable para la economía nacional, lo cual explica la lógica mayor abundancia de publicaciones, estudios, trabajos y regulación legal sobre la misma.

Sin embargo, la posición de monopolio —en lo relativo al interés de los estudiosos y del legislador— que venía ocupado la citada modalidad turística, se está viendo alterada debido al impulso que progresivamente van adquiriendo y consolidando tanto el turismo rural

¹⁴ El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario Autonómico*, Oviedo 1991, pág. 499.

¹⁵ "El turismo rural en España: una estrategia artesanal para un turismo masivo", en *Revista de Estudios Agrosociales, cit.*, pág. 44.

¹⁶ "Organización de rutas e itinerarios turísticos", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Ed. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, pág. 105.

¹⁷ Cfr. ÁLVAREZ-CANAL MARTÍNEZ, J.A. "Propuestas de desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de*

como el agroturismo. Este último ha sido calificado de "alternativo" en cuanto aparece diferenciado del turismo tradicional o de mar y playa, y es fruto de un cambio en la demanda por parte de los consumidores, cada vez más interesados en su práctica y disfrute.

Sobre este particular, ÁLVAREZ-CANAL MARTÍNEZ afirma que "los gustos y preferencias de los consumidores nacionales se encuentran en un proceso de cambio, lo que ha originado nuevas tendencias en la demanda turística hacia formas no tradicionales de turismo como: turismo natural, turismo rural, turismo de salud, turismo cultural, turismo de aventura..., que no pueden satisfacerse desde la estructura turística convencional. Para poder dar una respuesta a las nuevas demandas será preciso definir productos turísticos diferentes en los que se empleen recursos endógenos hasta ahora escasamente utilizados"¹⁸.

II.2. NOVEDOSA Y RECIENTE REGULACIÓN JURÍDICA DEL FENÓMENO SOCIAL AGROTURÍSTICO.

Constituye una realidad plenamente constatada el hecho de que hasta fechas relativamente recientes —quizás la primera disposición específica del moderno agroturismo date en España del año 1983¹⁹—, la normativa dictada por los diversos legisladores e incorporada a nuestros ordenamientos jurídicos (ya estatal, ya autonómicos), que tuviera por

León, RODRÍGUEZ LAGO, J. (Coordinador), IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, 1995, pág.161.

¹⁸ *Op. cit.*, pág. 161.

¹⁹ Así el Decreto 356/1983, de 4 de agosto, de la Comunidad de Cataluña, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico «Residencia-Casa de Pagès».

finalidad la regulación legal específica del fenómeno social estudiado, era prácticamente nula si no inexistente²⁰.

A propósito de la realidad arriba descrita, el Profesor MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ señala que "ya desde la pasada década, la oferta agroturística está difundida en España. Cada vez hay más turismo en casas de labranza, pero, sin embargo, no hay una norma nacional sobre Turismo Rural. Tan sólo se encuentra cierta legislación sobre la empresa agraria que habla acerca de «actividades conexas», y aquellos reglamentos decretados por el Estado y las Comunidades Autónomas con pautas de actuación en relación a la oferta turística general"²¹.

Y también DEL REGUERO OXINALDE, respecto de la situación legislativa anterior a la actual, afirma que "se partía de una situación previa confusa y ambigua no sólo en Navarra sino en toda España. Había un vacío normativo con respecto a legalidad y fiscalidad, así como a la misma definición de casa rural"²².

²⁰ En efecto, las disposiciones autonómicas reguladoras de la materia no dejan de incluir en sus exposiciones de motivos las siguientes consideraciones acerca del turismo rural: "Su nacimiento como producto turístico reseñable es un fenómeno muy reciente" (D. 27-5-1997 de Aragón citado); se trata de una "nueva oferta turística" (D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha citado); "su nacimiento como producto turístico es un fenómeno reciente" (D. 6-10-1998 de Extremadura); estamos ante un "novedoso producto turístico" (Decreto Foral 22-3-1993 de Navarra, sobre la reglamentación de las casas rurales); "La creación de una nueva infraestructura turística no se puede efectuar sin la necesaria normativa que colme el vacío legal existente en la materia" (D. 20-2-1991 del Principado de Asturias, de creación y regulación de la modalidad de alojamiento turístico denominado «Casas de Aldea»).

²¹ Citado por LAS HERAS OLIETE, C., en "Turismo rural en Aragón", *Derecho Agrario Español y de todas las Comunidades Autónomas*, Ed. Diputación General de Aragón, Zaragoza, 1993, pág. 380.

²² DEL REGUERO OXINALDE, M. *Ecoturismo. Nuevas formas de turismo en el espacio rural*. Ed. Bosch, 1ª ed., Barcelona, 1994, pág. 111.

Por su parte, CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO son de la siguiente opinión: "Las primeras disposiciones vinieron a regular "ex novo" un área que estaba poco o nada explotada. Probablemente por las condiciones de aquellos años (el Turismo Rural estaba en ciernes y no era materia consolidada o en expansión como ahora) el objetivo es meramente turístico y la base de regulación es el Turismo de Interior en general. Posteriormente se concentrarán en regular la sede física donde desarrollar la actividad (el alojamiento turístico rural)"²³.

Ello no obstante, entendemos que en comparación con la situación precedente, las circunstancias actuales han variado considerablemente.

Así, la práctica totalidad de Comunidades Autónomas poseen hoy día legislación especial relativa a la regulación del turismo rural y del agroturismo en su respectivo ámbito territorial, atendiendo a las competencias asumidas en materia de turismo al amparo de la vigente Constitución de 1978²⁴. Pero a pesar de ello continúa sin ser dictada una disposición nacional general, de ámbito y aplicación estatales, que viniera a establecer unas directrices básicas sobre las que poder asentarse la normativa autonómica del agroturismo, y que sirviera de punto de referencia a los efectos de lograr una mínima armonización y coordinación entre las diversas Comunidades Autónomas, partiendo claro está de un escrupuloso respeto a su autonomía legislativa de acuerdo con las leyes y la Constitución. Acaso podrán ser aplicadas en lo que resulte procedente las disposiciones estatales generales de ámbito

²³ *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural*, Andanzas 2, Cuadernos de la Escuela Regional de Turismo de Castilla y León, Ed. Fundación Cultural Santa Teresa, Avila, 1994, págs. 9 y 10.

²⁴ Al respecto, *vid.* ARCARONS SIMÓN, R. *Manual de Derecho administrativo turístico*, Ed. Síntesis, Madrid, 1994, págs. 151 y 152.

turístico, reguladoras de las distintas actividades y modalidades turísticas desarrolladas en España.

En cuanto a las vicisitudes y notas características presentes en la vigente legislación autonómica española, SENENT señala que "la regulación jurídica del turismo rural en España, como la de cualquier fenómeno social novedoso, es incipiente y, por tanto, dubitativa en ocasiones, fragmentaria, dispersa, adoleciendo, a veces, de una cierta falta de técnica jurídica. Así, la primera duda surge respecto del propio concepto de turismo rural, al que se aproximan las diferentes disposiciones de las Comunidades autónomas con distintas denominaciones, derivadas en algún caso de sus propias tradiciones y culturas: alojamientos turístico-agrícolas o acampadas en caseríos con explotación agrícola (Euskadi), residencias-casas de pagès (Cataluña), viviendas de turismo rural/casa de labranza (Aragón)" [...] "...en el capítulo de *ausencias notables* cabe destacar la falta de una norma general estatal que sirviese de marco definitorio de la actividad"²⁵; y por su parte ALONSO PÉREZ afirma que "desde el punto de vista normativo, la legislación turística vigente no se adapta a los alojamientos turísticos rurales. Por ello, las Comunidades autónomas que han elaborado programas de turismo rural, han regulado sus propias modalidades de alojamientos e instrumentado ayudas financieras para dar coherencia a las iniciativas"²⁶.

²⁵ SENENT, M.J. "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, octubre 1993, págs. 52 y 54.

²⁶ ALONSO PÉREZ, M. "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa, cit.*, pág. 22.

Queda pues planteado el reto que supone afrontar el análisis de la legislación dictada por las Comunidades Autónomas españolas, y en su caso, la demás legislación estatal susceptible de aplicación, como punto de partida para elaborar los aspectos privados del contrato de agroturismo, configurar sus distintos elementos, vicisitudes y contenido obligacional, así como la relación jurídica contractual generada por el mismo.

II.3. POSIBILIDADES DEL AGROTURISMO PARA EL SECTOR AGRÍCOLA ESPAÑOL Y EUROPEO.

Ya desde la pasada década, autores como el propio BOTE GÓMEZ vienen considerando que "el turismo rural no es únicamente un componente de la calidad de vida de la población urbana, sino una necesidad para la supervivencia de determinadas zonas agrarias. La crisis agraria y la pérdida de importancia relativa (en la producción y empleo) de la agricultura y ganadería no ha terminado según las previsiones realizadas por la C.E.E. y exige, al menos en parte, un cambio de uso del espacio y la realización de nuevas funciones por parte de la población rural"²⁷.

Posteriormente, a lo largo de los años noventa se ha seguido insistiendo acerca de la misma problemática, uniéndola en este caso al despegue del interés hacia el agroturismo mostrado desde diversas instancias.

²⁷ *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio sociocultural y de la economía local, op. cit.,* pág. 45.

En efecto, en palabras de RODRÍGUEZ RENDO, "los factores que en otras épocas fueron determinantes para el desarrollo de la agricultura, ya no son válidos ni aplicables económicamente ahora. La política aplicada para el desarrollo de la agricultura, es ahora la culpable de la situación del sector: las medidas de apoyo a la ganadería, las subvenciones para el aumento de la productividad en el sector lácteo y el almacenamiento posterior de éstos, nos ha llevado a una situación de crisis en el sector, de la que nadie se hace responsable, pero de las que hay consecuencias claras, y que están pagando los agricultores y ganaderos, que ven disminuida su economía y por extensión esta situación se extrapola a todo el sector rural, que padece la crisis de quienes hasta ahora aportaban más a la economía rural"²⁸.

También se ha escrito que, entre otros, "los motivos de este despertar —del turismo rural-agroturismo— responden a varias causas. Por un lado, encontramos el hecho de que el agroturismo está contemplado en la P.A.C. (Política Agraria Común) como medida complementaria al abandono de tierras en sectores excedentarios. Por otro, el éxito del turismo rural en Europa y en otras regiones de España. Por último, la reflexión a la que obliga la crisis de la agricultura y la decadencia de las zonas rurales, y la consiguiente necesidad de buscar soluciones para las mismas"²⁹.

²⁸ "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Ed. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 62 y 63; ver también VÁZQUEZ BARQUERO, J.A. "Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", en *I Congreso de turismo rural, cit.*, pág. 150.

²⁹ ALONSO PÉREZ, *op. cit.*, pág. 20.

En parecido sentido se ha indicado que "la crisis de la sociedad agrícola tradicional, la merma de las rentas familiares campesinas y la Política Agraria Comunitaria (PAC) están haciendo que las Administraciones Públicas en el Estado español, así como la C.E.E., traten de captar una cuota de la demanda turística que sirva de dinamizador de las economías rurales para así complementar las rentas del campo y que no se produzca un derrumbe de la débil estructura socioeconómica y poblacional del mundo rural"³⁰; y que "precisamente asistimos al «descubrimiento» de todas estas posibilidades —turísticas-rurales— de cara a su aprovechamiento económico, en un momento en que toda España se vuelca en el desarrollo del Turismo Rural como salida a la crisis que sufre el medio no urbano"³¹.

A nuestro juicio, constituye ya de por sí un motivo lo suficientemente relevante a los fines de abordar con seriedad estudios sobre el fenómeno agroturístico, el hecho de constatar las amplias posibilidades de futuro que el fomento, desarrollo y consolidación de dicha actividad pueden representar para las personas integrantes de un sector social, el agrario, cada vez más marginado y empobrecido en su actividad principal desde las instancias comunitarias y nacionales (subvenciones al abandono de cultivos, márgenes de producción limitados, control de excedentes...), viéndose abocadas a una progresiva reducción de la rentabilidad de sus explotaciones en activo,

³⁰ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español* (Coord. Hilario VILLALVILLA ASENJO), M.O.P.T., Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, 1992, pág. 4.

³¹ OTERO RODRÍGUEZ, J. "Configuración de una oferta turística a través de recursos naturales", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Ed. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, pág. 145.

circunstancias que podrían ser en parte superadas en la medida en que se incentiven actividades no productivas, como la función atribuida a los agricultores en cuanto "guardianes de la naturaleza", o la promoción del turismo rural y el agroturismo (Programas LEADER, subvenciones estatales o de las CC.AA.).

III. ESQUEMA DE LA TESIS.

En este tercer apartado de la Introducción, corresponde hacer referencia, si cabe brevemente, al esquema que guiará la presente tesis doctoral. El mismo, como es bien sabido, se estructura en torno a dos partes esenciales claramente diferenciadas, las cuales a su vez aparecen subdivididas en diversos capítulos tal y como resumimos a continuación.

PARTE PRIMERA: EL FENÓMENO DEL TURISMO RURAL Y DEL AGROTURISMO.

CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO HISTÓRICO.

En este primer capítulo nos acercamos brevemente a los posibles orígenes del fenómeno turístico en el medio rural y concretamente del agroturismo, practicado quizá desde principios del siglo XX por parte de personas que procedían de los incipientes núcleos urbanos e industriales, interesadas en aproximarse al campo durante los periodos estivales.

Estudiamos las manifestaciones del llamado "turismo de retorno" hacia las zonas rurales, (que surge a partir de la segunda mitad de este siglo, y compuesto de flujos turísticos procedentes de los núcleos urbanos e integrados por gentes de origen rural que vuelven temporalmente a sus lugares de origen), y su posible vinculación con el moderno turismo rural.

Con carácter previo a la toma en consideración de la actual situación de este tipo de turismo, abordamos someramente el estudio del modelo turístico "Vacaciones en casas de labranza", nacido en el año 1967 al amparo de ayudas y subvenciones estatales, que a nuestro entender constituyó el antecedente más inmediato del moderno "agroturismo" en atención a sus elementos (servicios turísticos prestados por agricultores en sus propias granjas) y características distintivas, apreciando la posibilidad de la existencia de acuerdos privados entre agricultores y turistas acerca de las estancias que éstos últimos iban a disfrutar en la casa de labranza, pactos y acuerdos que consideramos como posibles antecedentes del moderno "contrato de agroturismo" defendido en la segunda parte de la presente tesis.

CAPÍTULO SEGUNDO. MODALIDADES TURÍSTICAS PRACTICADAS EN EL MEDIO RURAL Y NATURAL: EL AGROTURISMO COMO MODALIDAD DEL TURISMO RURAL.

Pretendemos en el capítulo segundo concretar los límites precisos que configuran el fenómeno agroturístico, así como procurar esclarecer su significado y concepto.

A tal fin es de sumo interés abordar previamente la ubicación del fenómeno dentro de las categorías o modalidades turísticas generales en que se encuentra integrado. Así, partiremos de las diversas ramificaciones que se producen en el fenómeno turístico global, para determinar la categoría primaria en que se encuentra incluido (el turismo en el medio rural); posteriormente procederemos a revisar los vínculos entre el turismo rural y el agroturismo, recogiendo las diversas opiniones doctrinales al respecto, para llegar a la conclusión de que el propio "agroturismo" constituye una submodalidad específica de las varias que componen el "turismo rural".

Sólo después de aclarar la ubicación estructural del concreto fenómeno agroturístico dentro del turismo considerado como realidad global, estaremos en disposición de recoger las diversas definiciones propuestas por la doctrina acerca del mismo.

CAPÍTULO TERCERO. CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONES DEL FENÓMENO AGROTURÍSTICO EN EL MARCO GENÉRICO DEL TURISMO RURAL.

En el presente capítulo destacamos los caracteres y funciones que se desprenden del agroturismo en cuanto fenómeno integrado en la modalidad turística rural, así como algunas de sus notas distintivas peculiares que lo individualizan frente a los demás fenómenos turísticos.

En este sentido, señalamos entre sus características el consistir en un turismo natural, limitado, activo y participativo (recreativo), respetuoso con las actividades tradicionales (agricultura, ganadería...), autóctono, polivalente, económico para el usuario, y que se debe

configurar como un producto turístico completo; y entre sus principales funciones, destacamos la económica, la social, la ecológica, el fomento de la conservación del patrimonio inmobiliario del medio rural, la función cultural y la alternativa al turismo litoral de sol y playa.

CAPÍTULO CUARTO. CAUSAS Y MOTIVACIONES DE LA DEMANDA DE TURISMO RURAL Y AGROTURISMO. NUEVAS EXIGENCIAS DE LOS USUARIOS.

En el capítulo cuarto tomamos en consideración aquellas razones, causas o motivaciones que han sido capaces de provocar el incremento del interés en la demanda turística hacia el modelo del turismo rural y del agroturismo.

Así pues, entre las mismas, entendemos implican una mayor trascendencia las motivaciones de índole económica, sociológica, el crecimiento del turismo de retorno hacia las zonas rurales, la alternativa al tradicional modelo turístico litoral, el contacto con la naturaleza y el medio ambiente rural, y finalmente, las motivaciones de índole cultural.

CAPÍTULO QUINTO. EL TURISMO RURAL Y EL AGROTURISMO EN EL DERECHO COMPARADO.

Como colofón a la primera parte de la tesis, el capítulo quinto aborda someramente el estudio del fenómeno turístico rural general y del agroturismo en algunos de los principales países europeos, Estados en los que aquellos fenómenos han alcanzado un grado de desarrollo superior y

más arraigado que el que pueda existir en España, donde el desarrollo a todas luces es incipiente en grado sumo.

Por ello nos aproximamos a la situación existente en países como Francia, donde destaca la extendida comercialización de las *gîtes ruraux*, o en Portugal, que recientemente ha regulado la materia relativa a las modalidades denominadas "Turismo de vivienda, turismo rural y agroturismo"; e Italia, atendiendo a su normativa estatal y regional sobre el *agriturismo*, así como en fin, otros Estados tales como Irlanda, Austria o Grecia, a los que brevemente haremos alusión.

PARTE SEGUNDA: EL CONTRATO DE AGROTURISMO.

Ante todo queremos dejar sentada la premisa de que nuestra investigación acerca del contrato de agroturismo se desarrolla siguiendo el sistema clásico o tradicional empleado para abordar el estudio de los contratos en sede de Derecho civil, y en consecuencia acometemos el análisis del concepto, los caracteres, la naturaleza jurídica, la constitución, el contenido, los efectos, así como la extinción de la figura contractual.

No perseguimos en este momento —pues tampoco sería procedente—, extendernos o anticiparnos demasiado en cada uno de los puntos y elementos del contrato de agroturismo, sino que la misión consiste únicamente, en perfilar de un modo escueto y general las líneas maestras que guiarán el camino investigador hacia una elaboración jurídico-doctrinal de la materia, elaboración que esperamos sea

consecuente y permita obtener unas conclusiones que guarden coherencia con la labor previamente realizada.

CAPÍTULO PRIMERO. CONCEPTO Y CARACTERES DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.

En este capítulo abordamos, en primer lugar, la tarea de conceptualizar jurídicamente el contrato de agroturismo, partiendo del hándicap que supone la inexistencia de aportaciones doctrinales sobre este particular. Es por ello que las fórmulas definitorias que proponemos —una exhaustiva y otra sintética— se fundamentan en las premisas obtenidas sobre el estudio y análisis previo acerca del fenómeno agroturístico dentro del marco genérico del turismo rural, y a la vez procuran integrar todos los elementos esenciales de la figura contractual objeto de nuestro interés, los cuales serán analizados y desarrollados en posteriores capítulos.

En segundo lugar, este capítulo contiene un estudio de los peculiares caracteres identificativos del contrato de agroturismo, extraídos de las categorías abstractas habitualmente utilizadas en materia de contratos en general, pero que cobran una singularidad especial al ser aplicados a la figura contractual analizada. De esta manera, el contrato se configura como atípico, bilateral, consensual, principal, oneroso y conmutativo, así como de tracto sucesivo.

CAPÍTULO SEGUNDO. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.

Al igual que en el anterior, en este capítulo segundo también analizamos dos aspectos diferenciados:

El primero consiste en investigar sobre la posible catalogación jurídica del contrato de agroturismo, su naturaleza. Desgraciadamente, no podemos contar con el apoyo de estudios jurídicos previos específicos acerca de la cuestión de la naturaleza jurídica del contrato de agroturismo, dada su inexistencia. Así pues, nuestra labor se encamina a la búsqueda de afinidades y diferencias con las prestaciones de otros contratos típicos (arrendamiento de cosas y de servicios, compraventa) y atípicos (hospedaje, viaje combinado) a fin de poder, en su caso, incluir el de agroturismo en un esquema contractual ya conocido.

El segundo aspecto consiste en abordar varias cuestiones dimanantes de la naturaleza atípica del contrato de agroturismo (naturaleza jurídica civil, contrato atípico mixto *lato sensu* por combinación). Entre ellas destaca la búsqueda del fundamento del contrato, al amparo de la autonomía privada de la voluntad de las partes contratantes, de donde deriva la libertad de estipulación (art. 1.255 C.c.); su admisibilidad, en la medida en que respeta los límites de dicha autonomía privada (ley, moral, orden público); la disciplina aplicable al contrato atípico, así como las diversas teorías doctrinales existentes sobre esta cuestión; y la posibilidad de aplicación al contrato de agroturismo de la normativa general sobre obligaciones y contratos del C.c., así como los aspectos contractuales regulados en la vigente legislación autonómica española ordenadora del turismo rural y del agroturismo.

CAPÍTULO TERCERO. LA CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS ELEMENTOS.

En este tercer capítulo partimos de la tesis de considerar el de agroturismo como un contrato de naturaleza eminentemente consensual en cuanto a su perfección, y a partir de ahí desarrollamos cada uno de los elementos integrantes del contrato, recogiendo la regulación aplicable al mismo sobre esta materia, y en particular la legislación autonómica.

Primero estudiamos los elementos personales o subjetivos, empresario de agroturismo y agroturista (este último contratante principal o beneficiario), definiendo cada uno de ellos y poniendo de manifiesto las condiciones de capacidad que afectan a las partes contratantes, sobre todo en cuanto aquellas sean susceptibles de afectar asimismo a la perfección del contrato de agroturismo.

En segundo término, entramos en el análisis de los elementos reales u objetivos básicos del contrato de agroturismo: los servicios de alojamiento, manutención alimenticia, actividades de ocio — íntimamente vinculadas al medio rural o natural, y a la explotación agraria en activo—, y el precio a abonar por su disfrute.

Respecto del alojamiento, abordamos el doble sentido que entraña el término: primero, como establecimiento o casa rural-agrícola destinada al agroturismo, respecto del cual insistimos en su ubicación y en sus características constructivas; y segundo, como servicio o prestación personal y sus modalidades.

Por su parte, la manutención alimenticia, se configura como prestación de un servicio de pensión o restauración, haciendo hincapié en las diversas modalidades que admite, y sobre todo, en las notas características que la distinguen.

En cuanto a las actividades recreativas y de ocio, las propiamente agroturísticas son estudiadas en una doble tipología: por un lado, las actividades relacionadas con el medio rural y natural (bien de índole deportiva en contacto con la naturaleza, o bien de fomento de expresiones socioculturales de la vida rural); por otro, las actividades relacionadas con la explotación agrícola en donde se sitúa el establecimiento agroturístico (participación del agroturista en tareas agrarias, visitas a la explotación, y elaboración de productos artesanales).

Y en fin, por lo que se refiere al precio del contrato, perfilamos su concepto considerado como aquella retribución consistente en la remuneración pecuniaria en compensación por los servicios agroturísticos prestados, a abonar por el agroturista. Además, abordamos otras cuestiones como los servicios que se entienden incluidos en el mismo, y los problemas derivados del cálculo, la fijación y determinación del precio.

En tercer lugar, estudiamos los elementos formales del contrato, tomando en consideración la necesidad o no de ajustarse el mismo a exigencias solemnes de forma, en presencia de la regla general en nuestro Derecho que establece el principio de libertad de forma para la celebración de los contratos (art. 1.278 C.c.), y con particular atención al preceptivo justificante de pago de los servicios prestados exigido por algunas disposiciones autonómicas.

CAPÍTULO CUARTO. EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS EFECTOS.

En este capítulo acometemos el análisis del contenido obligacional del contrato, los deberes/obligaciones y derechos subjetivos que asisten a las partes, y que se derivan de la naturaleza bilateral y sinalagmática del contrato de agroturismo.

Respecto de los efectos relativos al empresario de agroturismo, destacamos entre sus principales obligaciones la adecuada prestación de los servicios agroturísticos de alojamiento, manutención y actividades recreativas; la obligación de información al agroturista sobre determinados aspectos; y la entrega al mismo del justificante de pago de tales servicios. Y entre sus derechos más destacados, el principal derecho consiste en percibir el precio total del contrato; destacan igualmente el derecho a disponer del alojamiento si el agroturista no lo ocupa en la fecha prevista; a imponer normas de urbanidad y de régimen interior de obligado cumplimiento; a exigir de los clientes un uso adecuado de los bienes a su disposición; y a recuperar la posesión de los mismos a la finalización del contrato.

Por su parte, en cuanto a los efectos referentes al agroturista, destacamos entre sus principales obligaciones la de pagar el precio del contrato, ocupar el alojamiento en tiempo oportuno, cumplir las normas usuales de urbanidad, higiene, convivencia y someterse a las prescripciones particulares del establecimiento, usar las cosas y servicios según su destino y diligentemente, y devolver la posesión del inmueble o parte del mismo temporalmente ocupado. Y los principales derechos de

que goza, se resumen en el derecho a que se le presten los servicios de agroturismo en las condiciones pactadas, a recibir información, y a recibir el justificante del pago del precio de dichos servicios.

CAPÍTULO QUINTO. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.

En el último capítulo de la tesis estudiamos la extinción del contrato, la cual a su vez provoca la desaparición tanto de la relación jurídica contractual que se había establecido entre las partes, así como de los efectos propios de la misma que hasta ese momento se venían produciendo.

Al no existir normativa autonómica que específicamente regule este aspecto en particular, acudimos a las causas generales por las que se extinguen las obligaciones y contratos en nuestro Derecho, y entre las mismas, consideramos aplicables al contrato de agroturismo las siguientes: el fin de la duración del contrato, el mutuo disenso entre las partes, el cumplimiento de las obligaciones del contrato, la resolución por incumplimiento contractual, la resolución por extinción del derecho que el empresario de agroturismo tenía sobre el establecimiento, el desistimiento unilateral del agroturista, la muerte o incapacitación de alguna de las partes y el caso fortuito o la fuerza mayor.

PARTE PRIMERA:

EL FENÓMENO DEL TURISMO RURAL

Y DEL AGROTURISMO

CAPÍTULO PRIMERO:

DESARROLLO HISTÓRICO.

I. INTRODUCCIÓN. EL AGROTURISMO COMO FENÓMENO TRADICIONAL EN ESPAÑA.

Hay que tener presente, tal y como acertadamente señala el Profesor MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, que "como realidad social, los orígenes del turismo no van más allá de principios del siglo XVIII, turismo, si así lo queremos llamar, muy de élite (casi de aventura) y siempre motivado por razones muy concretas: visitas o experiencias arqueológicas, estudios de arte clásico, música... Viajes que por otra parte estaban reservados a una cierta clase social, como lo era la aristocracia de esos años y la naciente burguesía adinerada que deseaba recibir "baños de cultura"³².

El propio MARTÍN-BALLESTERO considera que "ya adentrados en el siglo XIX, el llamado "descanso vacacional" empieza a plantearse como algo necesario, si bien sólo las clases acomodadas lo empezaban a practicar en su modalidad turística"; así, el "irse de vacaciones sólo estuvo reservado a unos pocos habitantes con alto poder económico"³³.

No se puede sostener seriamente, sin embargo, que el fenómeno general en que consiste el agroturismo, —entendido como la prestación de alojamiento y otros servicios turísticos por parte de familias

³² *Derecho agrario. Estudios para una introducción, op. cit.*, pág. 237.

³³ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, op. cit.*, pág. 238.

campesinas a los viajeros o veraneantes en el medio rural—, posea unos orígenes demasiado lejanos en el tiempo, aunque a pesar de ello, desde siempre se ha venido relacionando el agroturismo con la tradicional hospitalidad ofrecida por las familias de agricultores.

En este sentido, recogemos la opinión de autores como COZZIO, quien ha señalado lo siguiente: *"L'agriturismo infatti non è un fenomeno nato oggi: forme più o meno evolute e organizzate di agriturismo si possono riscontrare da sempre nelle famiglie contadine: il dare ospitalità e il somministrare pasti a pagamento ai passanti; la locazione di stanze a villeggianti; l'alienazione di prodotti propri, sono servizi sempre stati forniti ovunque, servizi inizialmente forniti per spirito di umana fraternità o per guadagnare qualcosa, in assenza dei requisiti della professionalità -intesa come non occasionalità della prestazione- e dell'organizzazione"*³⁴.

Quizás podamos encontrar antecedentes del moderno agroturismo en el turismo rural tradicional practicado en España durante la primera mitad del siglo XX, consistente en desplazamientos de población hacia las zonas rurales para pasar en ellas los descansos estivales. En efecto, son dignos de señalar diversos flujos turísticos en dirección al campo por parte de un reducido número de personas que elegían este destino para pasar sus vacaciones, sin implicar grandes desplazamientos, ya que éstos se solían realizar a zonas próximas a los grandes núcleos de población³⁵.

³⁴ COZZIO, E. *I.V.A. Agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica, op. cit.*, pág. 82.

³⁵ BARDÓN, E. "Turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas", en *Turismo en el medio rural*, Oviedo, 1987, pág. 11.

Sin embargo estamos en condiciones de afirmar que esta forma de turismo en zonas rurales carecía, en las primeras décadas del presente siglo, de una difusión importante. Además tales desplazamientos tenían bastante que ver con el regreso periódico de la gente a sus lugares de origen, donde rara vez utilizaban alojamiento ajeno por disponer de viviendas familiares o propiedad de parientes y amigos.

Tampoco podemos asegurar a ciencia cierta que, durante el pasado siglo XIX ni tampoco hasta bien entrado el presente siglo XX, hubiera existido una figura contractual específica que sirviera para sellar pactos y obligaciones cuyo objeto último fuera la prestación de servicios turísticos en el medio rural, y que hubiera significado el antecedente directo del contrato de agroturismo estudiado en la parte segunda de esta tesis doctoral.

Ello no obstante, sí que nos atrevemos a traer a colación en este momento un contrato denominado de "masovería", fechado el diez de octubre de 1877 y firmado en la ciudad de Barcelona³⁶, entre cuyas estipulaciones, —y haciendo gala de un cierto grado de osadía en la aseveración—, entendemos aparecen algunos aspectos contractuales que quizá pudieran guardar relación con elementos constitutivos del moderno contrato de agroturismo.

Así pues, de la estipulación sexta del citado contrato, se pueden extraer las siguientes condiciones pactadas por las partes:

³⁶ Recopilado, entre otros muchos, por Don ZOILO ESPEJO en su obra *Costumbres de Derecho y Economía rural consignadas en los contratos agrícolas usuales en las provincias de la Península española, agrupadas según los antiguos reinos*, Madrid, 1900, págs. 155 a 157.

"El señor arrendador se reserva para sí y para su representante en Barcelona el mejor cuarto de la casa, y cuando uno de los dos vaya a la hacienda, el arrendatario le mantendrá y asistirá por dos pesetas diarias, dejándole también buena caballería con que recorrer la hacienda; se reserva coger verdura del huerto y toda clase de frutos que quiera, así como la vendimia que le den los varios rabassers de algunas partes de la viña de dicha hacienda que quedan exceptuadas de este arrendamiento, y dicho arrendatario las recibirá y hará vino al paso que vayan trayéndolas á la casa, y a su tiempo lo colocará en los bissells, teniéndolos antes bien dispuestos".

Aparece constancia de una prestación de servicios por parte del arrendatario hacia el propietario de la finca, consistentes en dar habitación y manutención alimenticia a cambio de precio, en la propia casa rústica ubicada en la explotación agraria. Entre las actividades a realizar por el propietario-arrendador se incluyen los paseos a caballo alrededor de la finca así como la posibilidad de tomar para sí frutos y verduras procedentes del huerto y de los campos circundantes, y de manera especial los productos derivados de la vendimia.

Pues bien, como ya veremos más adelante, entre los elementos reales constitutivos del contrato de agroturismo se incluyen los siguientes: el alojamiento en la vivienda sita en el seno de la explotación; la manutención alimenticia elaborada en parte a base de productos producidos en la misma finca; y entre las actividades recreativas, las relacionadas directamente con la explotación agrícola en que se ubica el alojamiento, tales como paseos a caballo, o la posibilidad del agroturista de coger por sí mismo algunos productos generados en la finca rústica.

A pesar de que las prestaciones arriba recogidas entre comillas nazcan al amparo de un "contrato de masovería" decimonónico, la conexión de las mismas con las más importantes prestaciones del moderno contrato de agroturismo parece evidente, salvadas las distancias.

Para finalizar este apartado, recogemos la particular visión ofrecida por algunos autores en el sentido de considerar admisible un posible «parentesco» entre el antiguo turismo de balnearios y el turismo rural.

Así pues, VÁZQUEZ BARQUERO ha señalado a este respecto lo siguiente: "El fenómeno del Turismo Rural debe ser caracterizado convenientemente, no es un fenómeno nuevo; ahí está el tradicional turismo de balneario que tanto auge ha tenido en Galicia y concretamente en la provincia de Ourense. Sin duda es Turismo rural"³⁷.

Pero por su parte, la Profesora CÁRCABA FERNÁNDEZ afirma que "es probable que la única relación se encuentre en el hecho de que, por norma general, los balnearios se encuentran ubicados en lugares tranquilos, generalmente en, o cercanos a un núcleo rural. Por lo demás, ni la motivación de quien va a un balneario es la propia del turista, puesto que el fin principal es la salud y sólo después el ocio, y en el caso del turista el ocio es lo primero; ni tampoco la infraestructura utilizada es la misma, puesto que, en esencia, lo que con el turismo rural se persigue es una comunicación y un intercambio cultural que entre los «bañistas»

³⁷ "Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", en *I Congreso de turismo rural...*, cit., pág. 150.

de los balnearios y las gentes del pueblo donde se hallan situados rara vez se produce³⁸.

II. EL LLAMADO "TURISMO DE RETORNO" COMO POSIBLE ANTECEDENTE DEL MODERNO AGROTURISMO.

Durante la década de los años 60, se produce en España un movimiento de emigración denominado "éxodo rural" desde las zonas rurales hacia los núcleos industriales (sitos en ciudades y grandes metrópolis tales como Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia).

Nos encontramos ante el inicio de una etapa de desarrollismo económico la cual, en palabras de BARDÓN, provoca que "gran parte de la mano de obra del sector agrícola se traslade a dichos núcleos industriales, en busca de nuevos medios de vida que fuesen más favorables"³⁹.

³⁸ CÁRCABA FERNÁNDEZ, M. "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario Autonómico*, Oviedo, 1991, pág. 501.

³⁹ *Op. cit.*, pág. 11. Profundizando acerca de este aspecto en particular, VÁZQUEZ BARQUERO señala que "tradicionalmente el desarrollo económico se ha asentado en los principios de industrialización, terciarización, urbanización y concentración espacial y productiva. Esto quiere decir que los mayores niveles de renta, riqueza y empleo tendrán lugar en aquellas áreas en las cuales se cumpliesen, en mayor medida, estos principios; consecuentemente, el mayor desarrollo y crecimiento económico se verificaría en las grandes ciudades, afectaría fundamentalmente a las actividades industriales y de servicio, relacionado con iniciativas empresariales de grandes dimensiones. Bajo esta perspectiva las áreas no urbanas, el medio rural, aportarían recursos naturales, mano de obra no cualificada, ahorro, alimentos... por lo que se produciría un proceso migratorio del campo a la ciudad que afectaría a los individuos y a la acumulación de capital que hubiese tenido lugar". ("Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", en *I Congreso de turismo rural, cit.*, pág. 149).

Consecuentemente, no es ilógico pensar que este sector de población de raíces genuinamente rurales y agrícolas, se encuentra de repente inmerso en un modo de vida que le es totalmente ajeno: la vida urbana e industrial de las grandes ciudades. Es por ello sensato entender que, en cuanto tuvieran oportunidad, estas gentes desearan volver a sus respectivos lugares de origen para reencontrarse con el *modus vivendi* en el que habían nacido y que no estaban dispuestos a perder u olvidar.

Comienza así un nuevo tipo de turismo, esta vez no sólo integrado por unos pocos privilegiados, sino por personas que regresaban durante sus vacaciones a las zonas de las cuales habían emigrado. Este es el denominado «turismo de retorno»⁴⁰, o también conocido como «turismo de regreso»⁴¹.

Pues bien, el citado turismo de retorno o de regreso, fundamentalmente consistía en la vuelta de numerosas personas a los pueblos y localidades de origen durante las épocas estivales, donde generalmente disponían bien de una casa propia donde residir temporalmente, bien de parientes y familiares a los que se visitaba, o incluso de propiedades de naturaleza rústica en la que existía una edificación rural habitable, lo cual nos lleva a la conclusión de considerar que dichos veraneos en zonas rurales se efectuaban generalmente en alojamientos propiedad de la familia misma y con carácter gratuito.

En este sentido LAS HERAS OLLETE considera que "existe un colectivo que visita tradicionalmente el medio rural debido a los vínculos

⁴⁰ BARDÓN, E. "Turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas", *cit.*, pág. 11.

⁴¹ Así lo denomina, entre otros, GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, A.M. "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en RODRÍGUEZ

que aun mantiene con el mismo, cuya importancia numérica, en torno al 80 %, supera con creces el número de turistas pertenecientes a otros colectivos"⁴².

Ello no obstante, sí podemos afirmar que la intención de estas personas desplazadas hacia diferentes zonas del espacio rural coincide básicamente con la que mueve a los actuales demandantes del agroturismo: la búsqueda del encuentro con la vida campestre y natural, aunque más bien se puede observar en estos primeros "turistas rurales" un auténtico afán por reinsertarse en la vida rural⁴³, como una especie de vuelta al origen rural⁴⁴.

III. EL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE LAS "VACACIONES EN CASAS DE LABRANZA".

CORRALES BERMEJO, al escribir acerca del fenómeno turístico rural en España, señala que "nuestra leve experiencia consisten en poco más que una oferta de Casas de Labranza en la década de los 70, que escondía la intención de reformar la vivienda rural bajo el compromiso de habilitación para alquiler por temporada, y los denominados "veraneantes" que alquilan fielmente la vivienda en periodo estival. Hemos de reconocer que no disponemos de una experiencia social y económica suficiente como la de países europeos más septentrionales y

LAGO, Julio (Coordinador), *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*", IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, 1995, pág. 65.

⁴² "Turismo rural en Aragón", en *Derecho agrario...*, *cit.*, pág. 378.

⁴³ CÁRCABA FERNÁNDEZ, *cit.*, pág. 501.

⁴⁴ CALATRAVA REQUENA, *cit.*, pág. 306.

que los modelos que en ellos funcionan no siempre son adaptables a las peculiaridades del medio rural hispano"⁴⁵.

Respecto de los que este autor denomina "veraneantes" del medio rural ya nos hemos ocupado al tratar del turismo de retorno; nos corresponde ahora abordar el estudio de las "vacaciones en casas de labranza" españolas.

III.1. ORIGEN Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA.

En el año 1967 se inició en España el Programa denominado "Vacaciones en Casas de Labranza", como consecuencia de la acción conjunta del Servicio de Extensión Agraria del Ministerio de Agricultura, junto con la Subsecretaría de Turismo del Ministerio de Información y Turismo⁴⁶.

Las acciones institucionales contempladas en dicho Programa consistieron fundamentalmente en la concesión de ayudas y subvenciones a fondo perdido a aquellas asociaciones, sociedades, cooperativas o agrupaciones empresariales y, en general, a cualquier empresa que tuviera como finalidad la promoción o comercialización de este tipo de turismo en granjas o casas de labranza, ayudas que desaparecieron en el año 1981⁴⁷, y con idéntico propósito, a partir de 1967 fue editada anualmente una Guía de Casas de Labranza.

⁴⁵ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, Avila, 1993, pág. 8.

⁴⁶ *Vid. CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO, Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural, cit.*, pág. 9, nota 6.

⁴⁷ *Vid. CÁRCABA FERNÁNDEZ, cit.*, pág. 503 y ss.

Entre los objetivos perseguidos a través del fomento de dichas acciones promocionales del turismo en casas de labranza, se citan aquellos dirigidos a la modernización del medio rural, evitando su despoblamiento, al incremento de las rentas obtenidas por el sector agrario, a la activación socioeconómica, y en definitiva a la contribución decisiva en el desarrollo general de ciertas zonas rurales, sobre todo de montaña⁴⁸.

III.2. FILOSOFÍA, ELEMENTOS Y CARACTERES DEL TURISMO EN GRANJAS O CASAS DE LABRANZA.

La filosofía de este tipo de turismo, recogida por DE LAS HERAS GAYO y contenida en la Guía de casas de labranza correspondiente al año 1970, muestra cómo se entendía este fenómeno ya hace varias décadas: "Muchas familias de la ciudad desean disfrutar de sus vacaciones en contacto con la naturaleza, gozando de la paz y del aire limpio de nuestros campos, en un ambiente familiar y hospitalario"; "...los agricultores desean obtener unos ingresos complementarios del turismo. Los habitantes de la ciudad y los de las zonas rurales pueden beneficiarse mutuamente. Las familias de la ciudad pueden satisfacer su necesidad de descanso en el medio rural. Paz, naturaleza y alimentos sanos los pueden encontrar en las casas de los agricultores por un precio razonable"⁴⁹.

⁴⁸ Vid. CARAZO GARCÍA-OLALLA, *cit.*, págs. 123 y 124; CALS, J. (Director) y OTROS, *El turismo en el desarrollo rural de España, op. cit.*, pág. 51 y ss. También *vid. infra* Apartado II, Capítulo Tercero de la Parte Primera de esta tesis.

⁴⁹ DE LAS HERAS GAYO, J. "Las posibilidades del turismo rural en España", en *Turismo en el medio rural*, Oviedo, 1987, pág. 71 y ss.

La filosofía que de forma general informa el mencionado "Programa de Vacaciones en Casas de Labranza", en cuanto modo de entender esta modalidad de descanso y ocio, constituye el precedente más inmediato de lo que consideramos principios generales del actual y moderno fenómeno del agroturismo; en efecto, consecuentemente con este planteamiento, los agroturistas de hoy día, predominantemente *urbanitas* procedentes de grandes urbes y ciudades, buscan el alojamiento en zonas rurales (en una explotación agrícola) donde tratan de encontrar satisfacción a sus diversas necesidades, tanto de descanso (paz, ambiente tranquilo del campo), como de ocio rural (contacto con la naturaleza, actividades medioambientales), así como de contacto y convivencia con una cultura desconocida en muchas de sus facetas como lo es la cultura y sociedad rurales.

En segundo lugar, a la hora de establecer los caracteres configuradores del turismo en casas de labranza, autores como CARAZO GARCÍA-OLALLA⁵⁰ señalan que el mismo tiene, "además de las características generales del "turismo rural", las derivadas del hecho agrario. El usuario del Programa no sólo va a disfrutar de los atractivos naturales del medio y de los valores culturales de la sociedad rural; tiene también la oportunidad de convivir directamente con una familia de agricultores, conociendo sus trabajos, problemas, modos de vida y capacidades, y todo ello en un ambiente de singular hospitalidad. Por su parte, el agricultor puede obtener una visión más exacta de la ciudad y de sus circunstancias. Las relaciones directas generan amistad y comprensión, y dos mundos cada vez más alejados —rural y urbano— encuentran en esta forma de turismo cauces de aproximación".

⁵⁰ *Op. cit.*, pág. 120.

Afirma también este mismo autor que las características de este tipo de turismo agrario (en casas de labranza), "se acomodan bien a la mentalidad de la familia agrícola, y la actividad turística no interfiere a la habitual en la agricultura. En todo caso, es posible compatibilizarlas con una adecuada planificación"⁵¹.

Así pues, de la simple comparación entre ambas realidades, se desprende que los caracteres y peculiaridades que constituyen el fundamento del turismo en casas de labranza, son básicamente coincidentes con los que definen el fenómeno entendido hoy día como «agroturismo».

La figura del agroturismo, que será definida en el momento oportuno, comprende en esencia tres elementos característicos, los cuales ya aparecen reflejados en el contenido del turismo en casas de labranza:

a) Alojamiento peculiar y no convencional. Se trata de un tipo de turismo centralizado en torno a una explotación agrícola en funcionamiento, situada en el medio rural, en contacto directo con la naturaleza.

b) Alimentación tradicional, sana y típicamente rural. Puede ser surtida por los productos de la misma explotación, elaborados y tratados de modo artesanal por los propios agricultores.

c) Actividades de ocio relacionadas con el descubrimiento de la naturaleza, con las costumbres rurales del campo y con la propia explotación agrícola en sí misma considerada.

⁵¹ CARAZO, *op. cit.*, págs. 123 y 124.

III.3. EL "CONTRATO" DE TURISMO EN CASAS DE LABRANZA.

Entre los autores que abordan el estudio de esta tipología de turismo, encontramos referencias a lo que se podría denominar «acuerdo o contrato de turismo en granjas o casas de labranza», el cual puede considerarse medio o instrumento para formalizar la contratación de este tipo de vacaciones, constituyendo el hecho jurídico causante de la relación obligatoria entre el agricultor-prestador de servicios y bienes, y el usuario-turista.

El arriba citado DE LAS HERAS GAYO⁵², transcribiendo parte del contenido de la Guía de Casas de Labranza del año 1970, escribe: "El propósito de esta publicación es facilitar la relación directa entre los agricultores que ofrecen sus casas y las personas que desean pasar en ellas sus vacaciones"; "hemos de señalar que el acuerdo debe establecerse abierta y libremente entre las personas interesadas". También el ya citado CARAZO GARCÍA-OLALLA explica que "el Programa funciona con gran flexibilidad, lo cual permite satisfacer las más variadas necesidades de los agricultores. Entre éstos y la familia agraria receptora se establecen acuerdos sobre múltiples aspectos prácticos de su estancia"⁵³.

E incluso el propio MARTÍN-BALLESTERO considera sobre este particular que "el agriturismo tiene un sentido participativo integral que prepara y vincula a la pequeña empresa familiar agraria a establecer una

⁵² *Op. cit.*, pág. 72.

relación obligacional que proporciona lo necesario a la demanda turística. Con lo cual queda superado el viejo concepto por el que el único papel de la agricultura sería el trabajo en el campo como medio del desarrollo de los sistemas de producción agrícola en beneficio de los consumidores de productos agrarios y sus transformados. Hoy habría que añadir a esta amplia y tradicional faceta de suministros tangibles los servicios turísticos que esté dispuesto a ofrecer el agricultor preparado⁵⁴.

A nuestro entender, en esta doctrina se hace referencia a la necesidad de formalización de un contrato cuyo objeto viene constituido por un tipo determinado de servicios turístico-vacacionales, los cuales van a ser prestados en el contexto de una explotación de naturaleza agrícola o «casa de labranza», contrato fundado en el interés de las partes contratantes de establecer entre ellas una suerte de relación jurídica que dé satisfacción y cobertura legal a sus recíprocas necesidades.

Pensamos que este es el más inmediato precedente del moderno contrato de agroturismo objeto de nuestra posterior labor investigadora.

El turismo en casas de labranza se integra de múltiples y variados aspectos: el alojamiento en la misma explotación agraria, el régimen alimenticio y de servicios complementarios, las actividades recreativas a realizar por los turistas, etc. Estos elementos que, en su concepción genérica, pueden parecer sencillos de entender (alojamiento, servicios, actividades), adquieren una dimensión específica y peculiar cuando son referidos a esta tipología concreta de descanso vacacional: es decir, la

⁵³ *Op. cit.*, pág. 121.

⁵⁴ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, cit.*, pág. 240.

dimensión específica derivada hecho agrario y rural que informa el contenido de la relación jurídica contractual objeto de regulación.

Ello trae consigo la necesidad de precisar el contenido peculiar y el alcance de los elementos integrantes de este fenómeno turístico, para poder así lograr plasmarlos en un negocio jurídico obligacional —el contrato de turismo agrario, de agroturismo— regulador de la relación jurídica establecida entre las partes interesadas.

III.4. LIMITACIONES DEL PROGRAMA DE VACACIONES EN CASAS DE LABRANZA. FRACASO DEL MISMO Y SOLUCIONES DE FUTURO.

Del turismo en casas de labranza, en líneas generales, puede decirse que gozó de un indudable interés global, ya que los resultados obtenidos tanto en términos económicos como de relación cultural tuvieron repercusiones positivas.

Sin embargo, los autores no dejan de señalar algunas causas que, a su buen entender, trajeron consigo el relativo fracaso del programa de turismo en casas de labranza objeto de nuestra consideración.

En primer término, podemos señalar autores como BARDÓN⁵⁵, quien alude a la inexistencia de normativa legal específica reguladora de este tipo de actividad turística.

⁵⁵ *Op. cit.*, pág. 21. *Vid.* también CALS, J. (Director) y OTROS, *El turismo en el desarrollo rural de España*, Ed. M.A.P.A., Madrid, 1995, pág. 51.

En segundo lugar, también CALS indica como causa del fracaso de este Programa de turismo vacacional, la inexistencia de una oferta turística complementaria al alojamiento, capaz de crear un verdadero producto turístico⁵⁶.

Entendemos que ambos problemas, patentes en la evolución del turismo en casas de labranza, y que también afectan negativamente al desarrollo del moderno agroturismo, pueden ser soslayados hoy día como veremos de inmediato, si bien en este punto nos limitaremos a exponer las posibles soluciones de un modo breve, sin profundizar en ellas, pues sobre este particular procederemos más adelante a un desarrollo más exhaustivo.

En primer término, e igualmente respecto al primero de los problemas planteados, recogemos la impresión de CARAZO GARCÍA-OLALLA, quien considera "imprescindible una normativa específica oficial del turismo de "Casas de Labranza" definiendo fines, condiciones, requisitos, derechos y deberes, tratamiento fiscal, etc."⁵⁷.

Ciertamente, a los efectos de evitar caer de nuevo en la problemática que afectó al turismo en casas de labranza, en cuanto antecedente inmediato del moderno agroturismo, consideramos necesario emprender seria y concienzudamente la regulación legal del actual fenómeno del agroturismo.

En nuestro Estado han sido las Comunidades Autónomas, en virtud de las competencias normativas asumidas constitucionalmente, las que han iniciado el proceso de normativización de dicho fenómeno social, si

⁵⁶ *Op. cit.*, pág. 51.

bien en cada región las discrepancias de regulación ya son patentes, como veremos más adelante.

Además y por otra parte, en ninguna ley ni disposición inferior de Derecho autonómico se hace referencia directa al contrato que nosotros propugnamos, aquel que se establece entre las partes interesadas en el fenómeno agroturístico.

Consideramos igualmente de suma importancia la necesidad de establecer una disposición marco de origen estatal que defina los elementos básicos integrantes del contrato de agroturismo, así como los derechos y deberes de los sujetos participantes en tal relación jurídica de derecho obligacional.

En segundo lugar, hemos hecho alusión al problema que sitúa una parte del fracaso sufrido por el Programa de vacaciones objeto de nuestro análisis, en la dificultad de considerar al turismo en casas de labranza como un producto turístico completo, dada la inexistencia de otros servicios a prestar a los turistas que no fueran los estrictamente relacionados con el simple alojamiento.

Entendemos que esta dificultad puede hallar vías de solución, siempre y cuando asumamos una visión omnicomprendiva del actual fenómeno agroturístico en el momento de acometer la configuración del mismo.

Ello significa, a nuestro juicio, que debemos contemplar dicho fenómeno integrado por una pluralidad de aspectos, entre los cuales, ciertamente, destaca la gran importancia que posee el peculiar servicio de

⁵⁷ *Op. cit.*, pág. 126.

alojamiento que se presta al agroturista, si bien no por ello la van a tener menos el resto de servicios a prestar por el agricultor-empresario de agroturismo (manutención alimenticia, actividades de ocio y animación, etc.), los cuales, juntamente con aquel, se constituyen en el contenido básico de la figura del contrato de agroturismo.

CAPÍTULO SEGUNDO:

MODALIDADES TURÍSTICAS PRACTICADAS EN EL MEDIO RURAL Y NATURAL: EL AGROTURISMO COMO MODALIDAD DEL TURISMO RURAL.

I. GENERALIDADES. MODALIDADES DE TURISMO EN EL MEDIO RURAL Y NATURAL.

Una de las principales notas características que a nivel general destaca en el fenómeno turístico, viene representada por el amplio y variado espectro de modalidades bajo las cuales puede manifestarse el mismo en la actualidad.

Estas modalidades turísticas poseen una serie de peculiaridades distintivas susceptibles de individualizar a cada una de ellas en particular. Principalmente, tales rasgos característicos suelen atender tanto a los criterios de localización o ubicación geográfica donde aquellas se desarrollan, como a las motivaciones objetivas y subjetivas que influyen en los usuarios turísticos a la hora de inclinarse hacia una u otra modalidad.

En este sentido, podemos encontrar claramente diferenciadas las modalidades referentes al turismo estival de sol y playa (turismo costero o litoral), al turismo de invierno (en busca de la nieve para la práctica de deportes como el esquí), al turismo de ciudad o cultural (visitas a

museos, obras arquitectónicas o monumentales), al turismo de montaña, al turismo rural, etc.⁵⁸.

Así CORRALES BERMEJO considera que "día a día se van aclarando conceptos de manera que queda definido el campo de actuación del Turismo Rural (TR) con respecto a otras acepciones turísticas en auge, como puedan ser el Turismo Social, T. de aventura, T. verde, blanco o azul, en definitiva nuevas alternativas que surgen como fruto del cambio en las preferencias de la forma de consumir el tiempo de vacaciones fundamentalmente del habitante urbano"⁵⁹.

Por otra parte, en la reciente evolución histórica del fenómeno turístico global, es fácilmente apreciable el paulatino aumento de una novedosa corriente generalizada de demanda de usuarios turísticos, cuya característica común consiste en el hecho de manifestarse su desarrollo y desenvolverse su práctica dentro de zonas comprendidas tanto en el medio rural como en el medio natural, atendiendo conjuntamente para dicha calificación (medio ambiente rural o natural) a las perspectivas ambiental y geográfica.

El importante incremento de este nuevo sector de la demanda de ocio vacacional, es en buena parte causante del nacimiento de los denominados «nuevos productos turísticos», que pueden ser definidos como "aquellas actividades recreativas y turísticas que se realizan en el medio rural y en la naturaleza, incluyendo por tanto todas las formas de

⁵⁸ Vid. MACHADO CARRILLO, A., "Las dimensiones del «ecoturismo» en Canarias", en la obra colectiva *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo*, Colección Técnica, M.A.P.A., Edit. ICONA, 1992, pág. 46.

⁵⁹ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 7.

turismo asociadas a dichos términos (ecoturismo, agroturismo, turismo cultural, turismo de aventura, turismo deportivo, etc.)⁶⁰.

Se trata, por consiguiente, de una serie de prácticas de ocio y recreo que utilizan como soporte físico el medio natural, y como estructuras de apoyo las comunidades rurales con su oferta de alojamiento, restauración y actividades complementarias⁶¹.

Consideramos oportuno —a los fines perseguidos en esta tesis doctoral— incluir un breve estudio de aquellas nuevas formas de manifestación del turismo vacacional en el medio rural, para de este modo poder distinguir aquellas del específico modelo en que el agroturismo consiste, y cuyo interés centra nuestro empeño, sin dejar por ello de desentrañar los aspectos comunes que les pudieran vincular.

Atendiendo a las aportaciones doctrinales acerca de esta cuestión, podemos efectuar la siguiente distinción:

a) En primer lugar, la doctrina hace referencia al denominado «Turismo verde, ecoturismo, turismo ecológico o natural», cuyo marco de referencia lo constituye el interés por los espacios naturales y el respeto por el medio ambiente.

⁶⁰ BLANCO PORTILLO, R. y BENAYAS DEL ALAMO, J. *op. cit.*, pág. 120; *vid.* CUADRADO ROURA, J.R. (Dtor.), *El desarrollo del mundo rural en España. Informe preliminar*, Tomo I, Ed. I.R.Y.D.A., Madrid, 1992, págs. 229 y 230. Por otra parte, "continuamente se habla de Turismo Verde, Turismo Ecológico, Turismo Alternativo, etc. Todos son conceptos similares, pero con particularidades, y que a menudo se emplean como sinónimos", según afirma OTERO RODRÍGUEZ, "Configuración de una oferta turística a través de recursos naturales", en *I Congreso de turismo rural, cit.*, pág. 146.

⁶¹ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español* (Coord. Hilario VILLALVILLA ASENJO), M.O.P.T., Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, 1992, pág. 5.

DEL REGUERO OXINALDE⁶², lo ha definido como aquel "turismo interesado en visitar espacios naturales protegidos (Parques Naturales, Parques Nacionales, Reservas...) y conocer la flora y la fauna (la gea en general) de los países o comarcas visitados". También en la misma línea definatoria se encuentran GONZÁLEZ FERNÁNDEZ⁶³, o también CALS⁶⁴ y otros⁶⁵.

Se podría incluir igualmente dentro de la presente modalidad el denominado «turismo de montaña», caracterizado por la búsqueda de aquellos parajes elevados, "paisajísticamente privilegiados y en armonía con el medio natural que les rodea"⁶⁶.

Otros autores, por su parte, ponen énfasis en la idea del respeto al entorno ecológico y al medio ambiente natural que rodea los espacios visitados, afirmando consistir en un turismo "respetuoso con el medio

⁶² DEL REGUERO OXINALDE, M., *Ecoturismo...*, cit., pág. 26.

⁶³ *Op. cit.*, pág. 65: "Aquel que se desarrolla en espacios naturales, favoreciéndoles y teniendo como fin último su conservación, lo que conllevará a una planificación para su disfrute y mantenimiento de su equilibrio".

⁶⁴ *Op. cit.*, pág. 24: "Turismo que se mueve atraído por los valores de la naturaleza".

⁶⁵ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español*, cit., pág. 7: se concibe el turismo de la naturaleza como "el que busca gozar de los distintos elementos y valores constitutivos del medio natural: visitas a Parques naturales y nacionales, a puntos de interés geológico (volcanes, cañones, etc.), bosques, enclaves de interés ornitológico, etc."

⁶⁶ ÁLVAREZ DEL PINO, M., "Propuestas de desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", en RODRÍGUEZ LAGO, Julio (Coordinador) *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*", IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, 1995, pág. 143, afirma también, —en un estilo ciertamente metafórico—, que a través de esta modalidad existe un intento por "evadirse de los influjos de la civilización humana para volver a la cuna de la que salimos no hace tanto tiempo: la inmensidad de la naturaleza en su estado salvaje donde nos sentimos empequeñecidos en sus incontables escalones, y no entronizados como un rey dominando a sus siervos".

ambiente"⁶⁷, además de tener "como fin último su conservación, lo que conllevará a una planificación para su disfrute y mantenimiento de su equilibrio"⁶⁸.

MACHADO CARRILLO⁶⁹, lo conceptúa como "el turismo que se practica en el medio natural (o algo transformado, medio rural) pero de un modo determinado, con estilo «blando», y con repercusión positiva para el entorno y la situación socioeconómica de las poblaciones locales".

El propio autor hace referencia a los caracteres distintivos del mismo, que en resumen son los siguientes: esta modalidad de turismo promueve una ética ambiental positiva; no denigra los recursos naturales o culturales; se concentra en los valores intrínsecos de dichos recursos; acepta la naturaleza en sus propios términos (es biocéntrica); beneficia al recurso (socialmente, económicamente, políticamente); ofrece una experiencia tangible; las expectativas de gratificación son medibles en la apreciación y educación, no tanto en actividades físicas con riesgo; implica una dimensión experimental de alto nivel cognoscitivo; se practica allí donde la naturaleza se manifiesta en estado más o menos conservado (medio natural).

b) También se ha aludido, en segundo lugar, al llamado «Turismo deportivo y de aventura», en el cual "su objetivo prioritario es la práctica

⁶⁷ GOTARREDONA FIOL, R. y RIPOLL MARTÍNEZ, A., "El turisme "alternatiu" a Mallorca", en BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*. Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, pág. 210.; ÁLVAREZ DEL PINO, *op. cit.*, pág. 143.

⁶⁸ GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 65.

⁶⁹ MACHADO CARRILLO, A., "Las dimensiones del «ecoturismo» en Canarias", *cit.*, págs. 47 y 48.

de algún deporte al aire libre y quizás con una cierta dosis de riesgo"⁷⁰. En el mismo sentido se manifiesta CALS, para quien "los deportes de aventura se definen como actividades deportivas de entretenimiento y turísticas, que se practican sirviéndose básicamente de los recursos que ofrece la misma naturaleza en el medio donde se desarrollan, y que conllevan un cierto factor de riesgo"⁷¹.

Habitualmente este tipo de actividades turístico-deportivas se efectúan en lugares geográfica y naturalmente adecuados a sus necesidades, existiendo diferentes submodalidades condicionadas estrictamente por el medio en que necesariamente se practican (parapente, ala delta, piragüismo, *rafting* o descenso de "rápidos" en ciertos ríos, descenso de barrancos, ciclismo de montaña, etc.), en la medida en que son imprescindibles para su adecuado desarrollo determinadas condiciones, como cursos de agua provistos de rápidos, montañas de cierta elevación y sendas ciclistas delimitadas, etc. Vemos cómo, en definitiva, también recurre esta modalidad turística a los diversos recursos naturales para disfrutar de ellos, si bien de un modo peculiar.

c) En tercer lugar debemos incluir y tratar, brevemente si cabe, del llamado «Turismo cultural», del cual se ha escrito que "se basa en la oferta de recursos históricos, arquitectónicos, artísticos y étnicos de una zona"⁷², y que además "implica un acercamiento y conocimiento de la historia y expresiones artísticas que el hombre ha desarrollado a su

⁷⁰ DEL REGUERO, *op. cit.*, pág. 26.

⁷¹ *Op. cit.*, pág. 71.

⁷² DEL REGUERO, *op. cit.*, pág. 26.

alrededor"⁷³. Sus practicantes optan por efectuar visitas a las construcciones histórico-artísticas y populares; visitar y comprar en centros de artesanía; acudiendo a conocer y gozar las fiestas típicas, etc.⁷⁴.

Pues bien, a modo de consideración final, podemos señalar que en cada uno de los anteriores modelos turísticos se aprecia un elemento característico preponderante que lo identifica de manera particular.

Así, el turismo natural se centra en el interés ecológico que despiertan determinados lugares y espacios ambientalmente privilegiados; por su parte, el turismo deportivo y de aventura, —como su nombre indica—, centra su atención en el conocimiento y la práctica de diversos deportes desarrollados en un entorno natural y geográfico concreto; y en fin, el denominado turismo cultural pone énfasis en el acercamiento a la historia de un lugar (sito en el medio rural o no), en el conocimiento de sus manifestaciones sociales, monumentales o artísticas, etc.

II. DISTINCIÓN TERMINOLÓGICA ENTRE TURISMO RURAL Y AGROTURISMO. SU INTERCONEXIÓN.

Una vez delimitadas las diferentes modalidades turísticas practicadas en el medio rural, hemos de despejar la confusión existente

⁷³ ÁLVAREZ DEL PINO, *op. cit.*, pág. 143.

⁷⁴ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español, cit.*, pág. 6.

entre conceptos en principio tan afines como lo son los de "Turismo Rural" y "Agroturismo".

La finalidad última que perseguimos con ello no es otra que la de resolver la incógnita acerca de cuál pueda ser el elemento distintivo por excelencia del fenómeno «agroturismo», así como dónde pudiera encontrarse la específica esencia caracterizadora de esta peculiar modalidad turística. En esta búsqueda no podemos perder de vista el marco genérico en el que aparece integrado el agroturismo, la categoría turística general donde se incluye: el turismo rural.

En este sentido, y con el propósito de alcanzar una satisfactoria aproximación al significado concreto que la doctrina ha atribuido a los términos "turismo rural", hay que tener en cuenta que la primera nota definitoria de dicha modalidad turística es la de consistir en una categoría de ámbito general, dentro de la cual se integrarían todas aquellas prácticas vacacionales cuyo marco de referencia y desarrollo fuera el medio o espacio rural⁷⁵.

⁷⁵BOTE GÓMEZ, V., *Turismo en espacio rural...*, *cit.*, págs. 13 y 14: sobre la noción de «espacio rural» señala que "existen diferentes interpretaciones de qué se entiende por espacio rural, incluso entre los países miembros de la CEE" [...] "Así, por ejemplo, Italia y Francia definen como espacio rural zonas con pequeños núcleos de población. Sin embargo, mientras Francia opone espacio rural a la ciudad, litoral y montaña, Italia incluye la montaña en el espacio rural. En Gran Bretaña e Irlanda la noción del campo («country») se opone a la ciudad («town»), con la particularidad de que es «ciudad» toda aglomeración, cualquiera que sea su tamaño. En Portugal y Grecia se entiende como espacio rural aquel que tiene una vocación agraria" [...] "...en España existe una definición estadística del espacio rural (población con menos de 15.000 habitantes), que carece de sentido dada la heterogeneidad existente según Comunidades Autónomas, y desde el punto de vista de la Administración turística prevalece la concepción del turismo rural como actividad turística del «interior». "A esta ambigüedad en el concepto de espacio rural hay que añadir la variedad de términos utilizados para su denominación: turismo rural, agri-turismo, turismo verde, turismo alternativo..."

Así, algunos autores, después de hacer un repaso a todas las nuevas modalidades turísticas sobre las que ya hemos hablado anteriormente, las incluyen en una categoría genérica que ha recibido diversas denominaciones: "turismo en el espacio rural", "turismo desarrollado en el medio rural", simplemente "turismo rural", o incluso "turismo alternativo".

DEL REGUERO OXINALDE, cuando hace referencia a los fenómenos del agroturismo, ecoturismo, turismo cultural, deportivo, "los engloba como modalidades que no se excluyen sino que se complementan, de tal forma que el turismo en espacio rural es la suma de los turismos anteriormente descritos"⁷⁶.

Por su parte GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, después de definir el turismo verde, el ecológico, el agroturismo, nos dice que "los conceptos mencionados anteriormente, no abarcan el conjunto de elementos que configuran el turismo desarrollado en el medio rural, por lo que optamos por el término de «turismo rural»"⁷⁷.

También RIBAS JAUME⁷⁸, al profundizar acerca de esta cuestión terminológica, considera que "se ha apostado por un nuevo tipo de turismo, denominado turismo alternativo; esta nueva modalidad, que en un principio tiene la intención de ser más respetuosa con el medio ambiente, difiere del turismo tradicional en el hecho de que éste se traslada normalmente al mundo rural".

⁷⁶ *Ecoturismo. Nuevas formas de turismo en el espacio rural, op. cit.*, pág. 27.

⁷⁷ *Op. cit.*, pág. 65.

⁷⁸ "Cap a un desenvolupament integrat: l'agricultura ecològica en unió amb l'agroturisme", en BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*. Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, pág. 267.

Y por su parte, MARTÍN-BALLESTERO⁷⁹ nos indica lo siguiente: "Será en consecuencia y por exclusión turismo rural el que se produce fuera del contexto urbano y cultural de la ciudad media-grande y a una distancia física lógica de centros fabriles e industriales".

Por otro lado, la doctrina no ha rehuído plantearse el problema de la confusión entre la noción «turismo rural» y otros términos como «agroturismo»⁸⁰.

Es interesante en este sentido la visión que sobre dicha problemática viene planteada por CALS en su obra *El turismo en el desarrollo rural de España*⁸¹, donde al estudiar los problemas de definición del turismo rural, hace referencia a dos tendencias en la doctrina dedicada al tema: "En la primera, el criterio diferencial utilizado sería la parte de las ganancias provenientes del turismo que es percibida por la comunidad rural o por los agricultores; ello permite distinguir entre tres categorías —agroturismo, turismo rural y turismo en espacio rural— que, a modo de círculos concéntricos, cada una integra a la precedente. En la segunda tendencia, el criterio diferencial se basaría en los elementos que componen la oferta, hablándose de turismo rural cuando la cultura rural es un elemento importante de aquella, y aplicando denominaciones específicas —agroturismo, cultural, ecuestre, etc.— para indicar el carácter prioritario de un componente de la oferta rural".

A nuestro parecer resulta más acertada la segunda de las tendencias expuestas, pues lo que realmente identifica a un producto turístico,

⁷⁹ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, op. cit.*, pág. 241.

⁸⁰ Cfr. GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 65; GASCÓN LINARES, M.A. *Turismo rural en España*. Serie Recopilaciones Bibliográficas nº 9, Ed. M.A.P.A., 1993, pág. 11 y ss.

distinguiéndolo de los demás, es su contenido específico (tipología de servicios ofertados, ubicación de la oferta, elementos personales que entran en relación...), y no los beneficios que se obtengan con el ejercicio de tal actividad.

Llegados a este punto de la discusión, la problemática, a nuestro juicio, puede quedar planteada de la siguiente manera: si entendemos los términos objeto de discusión en un sentido general, haciendo uso de una interpretación amplia de la noción de "turismo rural", éste podría ser equivalente al fenómeno del "agroturismo", en cuanto modalidad integrada en una categoría aun más general (la de "turismo en el espacio rural")⁸²; pero lo que buscamos es una mayor precisión terminológica, en sentido estricto, debe entenderse el concepto de "turismo rural" como toda práctica vacacional que se desarrolla en el ámbito rural o natural, y por tanto considerarlo como aquella categoría genérica o modalidad turística que engloba, entre otras, el tipo o especie "agroturismo".

Refuerza nuestra tesis buena parte de la doctrina especializada. Así en primer término BOTE GÓMEZ⁸³, quien respecto de los dos conceptos más frecuentemente empleados —turismo rural y agroturismo—, formula las siguientes precisiones: "el concepto más amplio de turismo rural, engloba no solamente el turismo en finca o explotación agraria

⁸¹ *Op. cit.*, pág. 23.

⁸² Parece acoger esta posición CUADRADO ROURA, J.R. (Dr. tor.), cuando en *El desarrollo del mundo rural en España. Informe preliminar, cit.*, pág. 229, afirma que "las expresiones "turismo rural" y "agroturismo" —de uso indistinto— se emplean generalmente en un sentido más limitativo que el que procede en un estudio destinado a explorar las posibilidades del espacio rural español para acoger actividades turísticas y recreativas. Estrictamente, dichos términos consignan las modalidades de turismo difuso que utilizan como alojamiento el hábitat rural: casas de labranza, "gîtes", "chambres d'hôtes", "bed & breakfast", "camping à la ferme", etc."

⁸³ En *Turismo en espacio rural...*, *cit.*, pág. 14.

(agriturismo), sino también cualquier actividad turística en espacio rural. En este sentido, el agriturismo es únicamente una de las actividades turísticas que se pueden desarrollar en espacio rural: la que realizan los agricultores o campesinos".

También DELGADO DE MIGUEL, al definir el agroturismo lo incluye dentro del género "turismo rural"⁸⁴; así como GASCÓN LINARES, al afirmar que "por cuestiones casi metodológicas, habitualmente el turismo en el medio rural se asocia a turismo rural"⁸⁵; en un sentido parecido se manifiesta CUADRADO ROURA: "En realidad, la denominación "turismo rural" podría entenderse, pues, como representativa de un conjunto de modalidades de turismo que, por lo general, serían alternativas al turismo más convencional, al turismo de masas. Ese turismo alternativo tendría en común el escenario rural"⁸⁶; e incluso el propio MARTÍN-BALLESTERO, quien después de afirmar que "las líneas definitorias del turismo rural son demasiado amplias para objetivizar su contenido preciso", señala que "el concepto de agriturismo cabe dentro del turismo rural como componente del mismo"⁸⁷.

Y en última instancia, podemos observar que los refuerzos en apoyo de esta tesis también proceden de la propia normativa autonómica reguladora de la materia. Así, por ejemplo, el Decreto 28-5-1996 del País Vasco, regulador de los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, insiste en su exposición de motivos en dejar constancia de lo siguiente:

⁸⁴ DELGADO DE MIGUEL, J.F. *Estudios de Derecho Agrario*, Edit. Montecorvo, Madrid, 1993, pág. 551.

⁸⁵ *Op. cit.*, pág. 14.

⁸⁶ *El desarrollo del mundo rural en España. Informe preliminar, op. cit.*, pág. 230.

⁸⁷ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, op. cit.*, pág. 241.

"Los servicios y actividades turísticas en los espacios rurales y especialmente los establecimientos de alojamiento, se están desarrollando intensamente en los últimos años, constituyendo parte esencial de esta oferta turística los establecimientos de agroturismo regulados en el Decreto 295/1988, de 8 de noviembre. Sin embargo el concepto de turismo rural es más amplio que el de agroturismo, pues junto a esta modalidad principal, coexisten ya otras fórmulas diversas que intentan satisfacer y responder a concretos intereses de la demanda. En el presente Decreto se regulan las modalidades que pueden presentar los servicios de alojamiento turístico en el medio rural, dando así una respuesta integral para el desarrollo de este segmento, necesaria y conveniente tanto para las empresas como para los usuarios de este tipo de alojamiento"⁸⁸.

Por otra parte, podemos hallar distintas aportaciones doctrinales de otros tantos diversos autores, los cuales se sirven del concepto de "turismo rural" empleándolo en los dos sentidos anteriormente expuestos:

a) Así entre quienes se inclinan por el sentido amplio, es decir, aquel que pretende identificar el concepto de «agroturismo» con el de «turismo rural», podemos citar a autores como GASCÓN LINARES, quien señala lo siguiente: "el turismo rural se entiende como agroturismo" al que define como "el tipo de alojamiento ofrecido por

⁸⁸ Así en el propio artículo 2.1 del citado Decreto (modificado por D. 23-9-1997) se incluyen las siguientes modalidades: agroturismo, hotel rural, casa rural, camping rural y apartamiento rural.

familias del medio rural que simultanean las labores de acogida con las propiamente agrícolas"⁸⁹.

b) Más numerosos son aquellos que propugnan un sentido más estricto, empleando el concepto «turismo rural» en su función de categoría general. Así encontramos autores como DE PABLO⁹⁰, quien afirma que "por turismo rural se entiende una amplia gama de productos y alternativas turísticas, que pueden ir desde el turismo tradicional en ámbito rural, hasta un turismo donde la convivencia con los campesinos, la participación en las tareas agrícolas y la práctica de deportes de aventura en contacto con la naturaleza, es lo más importante de las vacaciones"; o ASUNCIÓN⁹¹, que habla en sentido amplio de turismo rural "cuando el visitante se desplaza al mundo rural en sus periodos de ocio, utilizando los diversos tipos de alojamiento disponibles: pensiones, hoteles, campings, segundas viviendas, etc. En un sentido más restringido se considera aquel basado en infraestructuras específicas que reciben la denominación de «casas o alojamientos rurales», y que deben cumplir una cierta normativa".

Igualmente CORRALES BERMEJO⁹², quien define el Turismo Rural "como la prestación de servicios turísticos, por motivos vacacionales y mediante precio, realizados en centros de acogida ubicados en el medio rural-natural". En cuanto a los que denomina «centros de acogida» el autor incluye "multitud de fórmulas diferentes,

⁸⁹ *Op. cit.*, pág. 16.

⁹⁰ DE PABLO, E. "Los proyectos de turismo rural en la mancomunidad turística del Maestrazgo", en Noticias de la economía pública, social y cooperativa, nº 9, especial «Turismo rural y agroturismo en España», octubre, 1993, pág. 32.

⁹¹ ASUNCIÓN, M. Y OTROS. "Ecoturismo, turismo rural, turismo verde...Pero, ¿de qué turismo estamos hablando?", en Revista PANDA, nº45, primavera 1994, pág. 4.

⁹² *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, págs. 9 a 10 y 13.

como son las distintas clases de campismo, los albergues, estancias infantiles rurales, estancias de equitación, granjas-posada y granjas escuela, albergues y residencias juveniles, refugios, monasterios, hotelería familiar, balnearios...", y señala que tales centros de acogida del Turismo Rural reciben denominaciones diversas (casas de labranza, pazos, caseríos, casas de payés, casas rurales, viviendas de turismo rural, alojamientos turísticos...) como consecuencia de la falta de unificación de criterios de nomenclatura y de calidad de esta fórmula turística".

Junto a ellos, también otros muchos autores parecen comulgar con la misma línea doctrinal⁹³.

A modo de conclusión, nos parece oportuno dejar sentadas en este momento las siguientes consideraciones:

Entendemos que la relación existente entre el turismo rural y el agroturismo se debe llevar al ámbito de la relaciones entre el género y la especie.

⁹³ Así recogemos las definiciones de los siguientes: GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, para quien "es el uso planificado de los recursos para una zona rural con el objetivo de aumentar el bienestar general de la Comunidad y del visitante, conservando el medio ambiente", *op. cit.*, pág. 65.; LAS HERAS OLIETE, C., "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario Español y de todas las Comunidades Autónomas*, Ed. Diputación General de Aragón, Zaragoza, 1993, pág. 377, donde lo define como "el conjunto de actividades destinadas a satisfacer la necesidad de modelos de vida alternativos a través de la oferta turística del hábitat rural"; CALS, J., *op. cit.*, pág. 24, donde bajo la denominación «Turismo verde», impuesta en los países del norte y centro de Europa "se designa conjuntamente al agroturismo y al turismo rural. Es, pues, un turismo que se aloja tanto en el hábitat de la población agraria, como en alojamientos de bajo impacto sobre el territorio —casas rurales, albergues rurales, hotelería familiar, camping, etc.—, y que responde a motivaciones ligadas al goce de los valores más específicos del mundo rural: el contacto con la cultura rural, el conocimiento de su patrimonio, la contemplación de la naturaleza y el paisaje, el disfrute del silencio y la tranquilidad, la recuperación física y espiritual, etc.". [...] "A veces se utilizan como sinónimos de turismo verde las expresiones turismo difuso y turismo blando. Lo mismo ocurre con la expresión turismo alternativo...".

En efecto, el turismo rural se configura como una modalidad turística genérica, fundada sobre la base de su práctica y desarrollo en un espacio turístico concreto: el denominado espacio natural o medio rural.

Dentro de dicha categoría general se integran diferentes especies o submodalidades turísticas que, lógicamente, van a ser partícipes de los caracteres generales representativos del modelo turístico principal donde aparecen integradas, pero que no obstante, poseen elementos sustantivos y definitorios peculiares de suficiente entidad como para considerarlas susceptibles de ostentar su propia autonomía conceptual.

Entre las aludidas subespecies integrantes del modelo turístico rural sobresale la denominada "agroturismo", que acaparará nuestro interés más inmediato.

Consecuentemente con lo argumentado, y poniendo punto y final a este apartado, sólo resta poner de manifiesto el hecho de que a partir de ahora no debemos tropezar con dudas conceptuales, así como tampoco incurrir en errores terminológicos al referirnos a la peculiar submodalidad turística, —enmarcada en el ámbito de la categoría general «Turismo Rural»—, que como bien sabemos recibe las denominaciones de «agroturismo», «*agriturismo*», o bien «turismo en granjas o en casas de labranza», o sencillamente «turismo agrícola».

III. EL CONCEPTO DE AGROTURISMO EN LA DOCTRINA ACTUAL.

No entraña una excesiva dificultad encontrar diversas referencias doctrinales encaminadas a abordar la cuestión acerca del concepto o

definición tanto del fenómeno denominado «agroturismo», como de la «actividad agroturística» en sí misma considerada.

Concretamente, la mayor parte de los estudiosos interesados por esta materia afrontan la aludida problemática conceptual aproximándose al agroturismo desde un punto de vista esencialmente fenomenológico, en el sentido de considerarlo fundamentalmente como una realidad social, como un fenómeno de reciente aparición en la sociedad actual, pero que sin embargo va consolidándose con el paso de los años.

Y es precisamente dicha cuestión —la conceptualización del fenómeno agroturístico— la que ha generado más discusiones entre los especialistas, dejando patente la falta de consenso entre los mismos, y fomentando la aparición de sombras y oscuridades respecto de los más diversos aspectos, entre los cuales destacan aquellos relativos al preciso alcance del fenómeno, a sus peculiaridades distintivas y a sus elementos constitutivos, oscuridades que, en la medida de nuestras posibilidades, trataremos de despejar a lo largo de este apartado, procurando aproximarnos con la mayor precisión posible al estricto sentido del término "agroturismo", bien entendido que nos encontramos ante un paso previo y necesario en el camino de la elaboración conceptual del contrato de agroturismo, en cuya virtud se ordena parte de la realidad social que tal fenómeno representa.

Del estudio de las distintas fuentes bibliográficas consultadas, hemos obtenido interesantes aportaciones encaminadas a proporcionar luz sobre la problemática doctrinal que encierra la definición del fenómeno agroturístico.

Cada uno de autores estudiados emite su propio concepto de agroturismo, buscando alguno de ellos imprimir un mayor énfasis en los elementos objetivos integrantes de la modalidad turística estudiada, interesándose otros por subrayar el estrecho vínculo existente entre el agroturismo y las actividades de naturaleza agraria, e insistiendo otros por su parte, en otorgar preferencia a la intención de destacar el aspecto subjetivo-sociológico del fenómeno agroturístico.

Y obrando en consecuencia con lo anterior, es decir, atendiendo a los diferentes puntos de vista existentes en la doctrina, hemos procedido a clasificar las diversas definiciones o conceptos de agroturismo de modo que queden incorporados en alguno de los tres grupos que a continuación se establecen, y que a su vez se corresponden con los siguientes apartados.

III.1. DEFINICIONES DE CARÁCTER OBJETIVO.

Los autores citados dentro de este primer grupo, a la hora de establecer una definición de agroturismo poseen en común la particularidad de centrar su interés conceptual en la enumeración —de un modo ciertamente descriptivo— de los elementos reales que van a configurar el fenómeno, es decir, aquello que constituye el objeto de la concreta modalidad turística estudiada.

En este sentido, debemos recoger lo escrito por autores como DE LASUEN SOLOZÁBAL, quien de un manera breve, sencilla y sintética, encierra la definición de agroturismo bajo la siguiente fórmula: "Consiste

en la prestación de servicios de alojamiento y restauración, por parte de los agricultores, en sus propios caseríos"⁹⁴.

Una línea definitoria similar parece seguir ASUNCIÓN, cuando afirma lo siguiente: "Un tipo específico de turismo rural es el agroturismo, consistente en la prestación de servicios turísticos de alojamiento y comidas por parte de agricultores y ganaderos en sus propias fincas o caseríos en explotación"⁹⁵.

Por su parte también la doctrina italiana nos proporciona definiciones interesantes que se pueden incardinar dentro de este grupo. En particular, alguno ha sostenido que "se hace agroturismo en sentido correcto cuando, no sólo el paisaje agreste, sino también la agricultura, con sus ciclos naturales y en su complejo productivo, constituye elemento de atracción y de interés turístico y cultural, y cuando se desarrolla en una explotación agrícola viva y válida desde el punto de vista productivo y civil"⁹⁶.

⁹⁴ *Op. cit.*, pág. 5.

⁹⁵ ASUNCIÓN, M. Y OTROS, *op. cit.*, pág. 5; plenamente coincidente con su definición la COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *op. cit.*, pág. 7; también de signo objetivo la definición de COZZIO, E.: "el agriturismo es la actividad que el empresario agrícola es capaz de desarrollar con el fin de completar la propia renta agraria; ésta comporta la prestación de servicios, como la oferta de hospitalidad, la venta de productos —incluso de propia producción— en favor de terceras personas que los soliciten". [...] Opina que la actividad agroturística se entiende "como un conjunto de servicios prestados por la empresa agrícola a los clientes que lo soliciten...", *op. cit.*, págs. 83 y 84.; y también la de FRANCIOSI, *op. cit.*, pág. 117: "...las definiciones de agroturismo son múltiples, pero emerge con fuerza la idea de que consiste en la pluralidad de servicios turísticos que el empresario agrícola es capaz de ofrecer al huésped sin determinar el cese de la actividad agrícola, más bien al contrario, sacando provecho a la plurifuncionalidad".

⁹⁶ COSTANZO, R. "Vacanze in campagna, un'occasione per agricoltura e mondo rurale in Europa e in Italia", en *Agriturismo 1983*, Roma, 1983, pág. 42, citado por FRANCIOSI, *op. cit.*, pág. 117.

Y también CANNATA señala que "la actividad agriturismo está dirigida a la valorización de los productos agrarios y a la difusión de los conocimientos que encierra la cultura y artesanía rural, todo ello a través del empleo de los medios que proporciona el turismo"⁹⁷.

Por otra parte, encontramos definiciones de algunos estudiosos como LAS HERAS OLIVETE⁹⁸, quien defiende un concepto más general del fenómeno, en el sentido de señalar que "consiste, en definitiva, en ofrecer los atractivos del campo sin perder sus tradiciones autóctonas, mediante la habilitación de viviendas rurales para un determinado número de plazas (2 a 6) y la organización complementaria de actividades de aprovechamiento de la naturaleza". Preconiza esta autora la limitación en la oferta de plazas por vivienda, pues en su opinión "sería un error convertir las viviendas rurales en pequeños hoteles porque perderían su razón de ser: abrir al viajero las puertas de un ámbito que desea conocer en su estado genuino".

Pero quizás una de las definiciones que, dentro de este primer grupo, merecería un lugar destacado tanto por su claridad, como sobre todo, por la amplia y completa visión que ofrece del agroturismo, es la noción que plantea VELLUTI ZATI⁹⁹, el cual entiende por agriturismo "la hospitalidad de los agricultores en alojamientos restaurados a partir de antiguos edificios rurales y en espacios al aire libre para el camping, los servicios de alimentación o comidas a base de productos de la explotación y las actividades culturales y de ocio realizadas por los turistas en las explotaciones agrarias".

⁹⁷ "Agriturismo, turismo rurale, sviluppo del mezzogiorno", en *Turismo verde*, 1988, pág. 130.

⁹⁸ *Op. cit.*, págs. 377 y 378.

Llegados a este punto, no podemos menos que mostrar nuestra conformidad con la opinión del Profesor MARTÍN-BALLESTERO cuando afirma que "verdaderamente los criterios definatorios de agriturismo pueden ser múltiples, si bien todos deberán gravitar en base a la idea de aquellos servicios turísticos que esté en condiciones de ofrecer el empresario agrícola sin que sufra menoscabo por ello su actividad agraria"¹⁰⁰.

Consecuentemente con lo ya tratado, a la vista de las aportaciones doctrinales arriba expuestas y a modo de conclusión, consideramos se sumo interés recoger someramente los principales elementos constitutivos del fenómeno agroturístico, que serán objeto más adelante de un detenido estudio en profundidad a la hora de abordar la constitución del contrato de agroturismo.

Consideramos suficiente por el momento, a los fines perseguidos en este apartado, con una simple enumeración de los mismos, y si cabe, un breve comentario introductorio, dejando —como ya hemos dicho— su elaboración y desarrollo para un capítulo posterior.

En primer término, el agroturismo está integrado fundamentalmente por la prestación de un servicio de alojamiento y de hospitalidad. Se caracteriza el mismo por su no convencionalidad, así como por las

⁹⁹ *Tourisme et loisirs en milieu rural*. Consejo de Europa, 1988, pág. 128.

¹⁰⁰ *Derecho agrario. Estudios para una introducción*, *op. cit.*, pág. 240. Una visión más completa del contenido de los servicios incluidos en el agroturismo la ofrece CORRALES BERMEJO: "No sólo consiste en actividades de recepción y hospitalidad estacional ejercida por un empresario agrícola a través de la comercialización de se propia base territorial, sino en suministrar para el consumo comida y bebida elaboradas preferentemente con los productos de la explotación y la posibilidad de utilizar las instalaciones para organizar actividades recreativas o culturales". (En *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, *cit.*, pág. 12.).

peculiaridades derivadas del medio rural y sobre todo agrícola en que aquel se presta.

En segundo lugar, se integra por la prestación de un servicio de manutención alimenticia, variable según las necesidades de la clientela, y caracterizado por su preparación al estilo rural tradicional y de forma artesanal, por fomentar la gastronomía local, y también por surtirse de los productos y frutos naturales generados en la misma explotación.

En tercer lugar, pero no por ello menos relevante, se incluye la oferta de diversas actividades de ocio o recreativas, estrechamente vinculadas con el medio natural, campestre o rural circundante, así como con la finca rústica donde tiene su ubicación la explotación agrícola y agroturística.

Además de los anteriores, que consideramos elementos principales de la modalidad agroturística, pueden entenderse incluidos otros servicios complementarios añadidos, tales como la posible venta a los agroturistas de productos agroalimentarios, servicio de depósito y custodia de enseres y pertenencias, etc.

Dejamos oportunamente el estado de la cuestión en este trance, con el fin de permitir su exposición elaborada más adelante, habiendo cumplido a nuestro parecer el cometido de dar una pincelada de los elementos reales integrantes del fenómeno estudiado y que constituirán el objeto del contrato de agroturismo.

III.2. DEFINICIONES DE CARÁCTER SOCIOLÓGICO.

Dentro de este segundo grupo de definiciones, hemos incluido a aquellos autores que a la hora de elaborar un concepto de agroturismo, otorgan preferencia a los aspectos sociológicos que encierra el fenómeno.

Partiendo desde este particular posicionamiento conceptual, se pretende poner de manifiesto y situar en lugar destacado, una circunstancia derivada del normal desarrollo del fenómeno agroturístico. Nos referimos al contacto social y humano generado entre dos sectores de población integrantes de nuestra sociedad, que se caracterizan por ostentar notables diferencias entre sí: la población urbana-industrial y la población agrícola-rural. Dicho contacto provoca una suerte de enriquecimiento cultural para ambas partes, consistente en compartir y conocer nuevas vivencias en torno a experiencias del mundo rural y agrícola; en definitiva, se está fomentando un intercambio socio-cultural derivado del hecho de la convivencia temporal entre personas formadas en dos estilos de vida en gran medida diferenciados.

En atención a ello, la doctrina que a continuación citaremos centra sus esfuerzos en resaltar una de las funciones que la práctica de esta modalidad agroturística trae consigo: se trata de la activa participación transitoria por parte del visitante-agroturista (el cual fundamentalmente procede del medio urbano) en aquellas manifestaciones y experiencias representativas de un modelo de vida tan peculiar o singular, como lo es la vida en el campo y sobre todo en el seno de una explotación agraria en plena actividad.

En tal sentido, RIBAS JAUME¹⁰¹ señala que "una de las tareas fundamentales que pretende la Administración es el desarrollo del agroturismo, que supone una ayuda que el agricultor recibe para obtener unos ingresos suplementarios que le permitan aumentar su nivel de riqueza, a cambio de ofrecer alojamiento a todas aquellas personas que se sientan interesadas por las actividades y maneras de vivir del mundo rural".

Igualmente se expresa CALS, en su obra *El turismo en el desarrollo rural de España*¹⁰², donde aparece recogida la siguiente definición: "Se entiende por agroturismo, la actividad en el medio rural basada en el alojamiento en el hábitat de la población agraria, dando lugar a las vacaciones en casas de labranza, *gîtes*, *chambres d'hôtes*, *bed and breakfsat*, *camping à la ferme*, etc. Este alojamiento posibilita una relación más estrecha con la vida en el campo y supone una nueva fuente de ingresos para las explotaciones agrarias".

También contamos con la visión de autores como DELGADO DE MIGUEL¹⁰³, quien entiende el agroturismo como aquel "alojamiento que ofrece un agricultor para hacer participar al hombre de la ciudad de las singularidades que ofrece la vida en el campo y la montaña, lejos de los fragores de la civilización"; además —continúa afirmando el mismo autor—, "ello supone por tanto la ausencia en tales lugares de cualquier tipo de elementos perturbadores que permita el disfrute de un ocio de calidad".

¹⁰¹ *Op. cit.*, pág. 268.

¹⁰² *Cit.*, págs. 23 y 24.

¹⁰³ *Op. cit.*, pág. 551.

Tampoco podemos dejar de tener presente a la doctrina italiana especializada en la materia, entre cuyos representantes se encuentra AGNOLI¹⁰⁴, para quien "la actividad agroturística va dirigida a la promoción de los productos agrícolas del fundo, y a la difusión del conocimiento de la civilización rural a través del empleo de medios turísticos".

En similar línea definitoria se puede enmarcar la postura de GONZÁLEZ FERNÁNDEZ¹⁰⁵, al considerar el agroturismo como "aquel que pretende ubicar al visitante en el mismo esquema de vida de la población autóctona. Se integra en el trabajo, en las tareas, en los afanes y en la psicología del campesino, haciéndole participar en las distintas actividades agropecuarias".

Y en definitiva, conviene recoger también la visión mantenida por MARTÍN-BALLESTERO, para quien "el agriturismo se produce mediante la demanda-oferta de recepción o acogida turística en las casas rurales, pero unida a la intención participativa del sujeto destinatario en la oferta tradicional de ese lugar o región, tanto en lo cultural o costumbrista como gastronómico o hábitat social. Así opino que el agriturismo representaría una nueva oferta turística que asume un compromiso con la naturaleza, con el paisaje agrario y con la cultura del lugar y sus costumbres"¹⁰⁶.

Compartimos el sentir general claramente manifestado en las definiciones doctrinales recogidas en este segundo grupo, a lo que

¹⁰⁴ AGNOLI, F.M. *Agriturismo (problemi giuridici, possibilità e limiti operativi)*, Bologna, 1977, pág. 5, citado por FRANCARIO, *op. cit.*, pág. 116.

¹⁰⁵ *Op. cit.*, pág. 65.

¹⁰⁶ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, cit.*, pág. 241.

solamente añadiremos si cabe, que el aludido elemento consistente en la participación de los huéspedes agroturistas en diversas vivencias y experiencias de naturaleza auténticamente agrícola, entendemos debe considerarse como una de las principales razones de ser de esta particular modalidad turística, puesto que entre los principales alicientes del fenómeno agroturístico, que influyen de manera determinante en la actual demanda turística, se encuentra la búsqueda por parte de los clientes-agroturistas de unas concretas condiciones para disfrutar de su tiempo de ocio vacacional, las cuales siempre están estrechamente vinculadas con la vida en el campo y con el ambiente rural-agrario.

III.3. DEFINICIONES DE CARÁCTER SUBJETIVO.

En esta tercera clasificación, hemos considerado oportuno incluir aquellas posiciones doctrinales que se fijan principalmente tanto en los sujetos ofertantes de la modalidad agroturística como en la relación entre la actividad turística y la explotación agraria en la que aquella se desarrolla.

Así pues, algunas de las definiciones propuestas por los autores de esta tendencia, coinciden en señalar como nota esencial caracterizadora del fenómeno, el hecho de que la prestación de los diversos servicios turísticos incluidos en la oferta del producto, corre a cargo de un empresario agrícola (agricultor, campesino, ganadero...), lo que a nuestro entender constituye directa alusión a uno de los elementos subjetivos del contrato objeto de esta tesis doctoral: el empresario de agroturismo.

Pero además, en otras definiciones se destaca la directa vinculación que debe existir entre las actividades turísticas y la actividad agrícola

desarrollada en una explotación plenamente funcional, tal como señalan los autores italianos, y en particular COZZIO, para quien la actividad agroturística "entendida como un conjunto de servicios prestados por el empresario agrícola a los clientes que los soliciten, debe ser considerada actividad agrícola por conexión"¹⁰⁷.

Encontramos, en primer lugar, autores cuyas definiciones contemplan las dos circunstancias arriba reflejadas:

Por un lado SORET LAFRAYA, quien al definir el agroturismo entiende como tal "las actividades turísticas de recepción y de hospitalidad ejercidas por el empresario agrícola a través de la comercialización de la propia base territorial, en relación y como complemento de la actividad agraria"¹⁰⁸. Y además, esta autora considera que es precisamente ese carácter subjetivo de los ofertantes de agroturismo (su calidad de agricultores, campesinos), el que diferencia a la modalidad estudiada de la categoría más genérica de turismo rural, el cual a su vez es ofertado por personas ajenas laboralmente a las actividades agropecuarias, lo que remarca la importancia y singularidad de este elemento subjetivo del agroturismo¹⁰⁹.

Y por otro lado GASCÓN LINARES, el cual describe el agroturismo como aquel "tipo de alojamiento ofrecido por familias del

¹⁰⁷ *Op. cit.*, pág. 84.

¹⁰⁸ SORET LAFRAYA, P. "Turismo rural en Navarra", en la obra colectiva *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo*, Colección Técnica, M.A.P.A., Edita ICONA, 1992, pág. 131.

¹⁰⁹ *Vid.* al respecto FRANCARIO, *op. cit.*, pág. 115 y ss, acerca de la distinción entre el agroturismo en sentido estricto (práctica de agricultores, empresarios agrarios), y otras formas de hospitalidad rural (turismo rural) practicado por empresas turísticas o por propietarios de estructuras receptoras situadas en el campo.

medio rural que simultanean las labores de acogida con las propiamente agrícolas"¹¹⁰.

En segundo término, consideramos apropiado agrupar a aquellas definiciones interesadas en dotar de mayor relevancia a la actividad agraria, entendida esta última como una situación de hecho preexistente y plenamente compatible con el turismo en la finca rústica donde se ubica la explotación agraria.

Destacamos en este sentido lo aportado por autores como GARCÍA- RAMÓN, para quien el agroturismo es aquella "modalidad de turismo rural, denominada así cuando está directamente relacionada con la actividad agraria, que en España, igual que en otros países, está muy vinculada a la pluriactividad característica de gran parte de las explotaciones agrarias familiares"¹¹¹.

Igualmente CALLIZO SONEIRO, el cual sostiene que "en Europa, el término Agroturismo (*farm tourism*), que es la voz más usada para este subtipo de estancia recreativa, se aplica sólo a aquellas operaciones que tratan de compatibilizar el alojamiento turístico con una agricultura que, totalmente activa, proporciona todavía ingresos nada despreciables a las familias anfitrionas"¹¹².

Y en definitiva, concluiremos con lo afirmado por DEL REGUERO OXINALDE¹¹³: "El concepto de agroturismo o agriturismo, es la

¹¹⁰ *Op. cit.*, pág. 16.

¹¹¹ GARCÍA RAMÓN, D. Y OTROS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", en *Agricultura y Sociedad*, nº 75, abril-junio, 1995, pág. 116.

¹¹² CALLIZO SONEIRO, J. *Aproximación a la geografía del turismo*, Colección Espacios y Sociedades, Serie general, nº 21, Edit. Síntesis, Madrid, 1991, pág. 128.

¹¹³ *Op. cit.*, pág. 26.

hospitalidad que bajo pago es ofrecida por las empresas agrarias individuales (caseríos, masías, cortijos, pazos, etc., en España)".

CAPÍTULO TERCERO:

**CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONES DEL FENÓMENO
AGROTURÍSTICO EN EL MARCO GENÉRICO DEL
TURISMO RURAL.**

Si por algo podemos distinguir al fenómeno agroturístico, es por la circunstancia de poseer idénticas características estructurales y las mismas funciones que se desprenden de la modalidad turística general en la que se encuentra integrado, —el turismo rural—, así como por ostentar otros elementos peculiares y exclusivos derivados de su específica naturaleza.

Pues bien, tanto unas como otros son objeto de estudio y análisis en el presente capítulo.

**I. CARACTERÍSTICAS DEL AGROTURISMO COMO
MODALIDAD INTEGRADA EN EL TURISMO RURAL.**

Las características generales del turismo rural, de las cuales participa directamente el fenómeno agroturístico, han sido enumeradas y estudiadas por diversos autores como CALATRAVA REQUENA¹¹⁴, a quien traemos a colación en este momento.

¹¹⁴ En "Análisis de la potencialidad del turismo rural como elemento generador de rentas complementarias en zonas de depresión socioeconómica: el caso de las Alpujarras granadinas", en *Coloquio Hispano-Francés sobre espacios rurales*, T. II.

El mismo ha tenido en consideración las siguientes:

a) Se trata de un turismo natural, donde se otorga preponderancia al elemento «naturaleza», a la vida en contacto con la naturaleza, en un medio ecológico, no alterado ni degradado¹¹⁵.

Este aspecto aparece destacado en el Decreto del Principado de Asturias de 20-2-1991, en cuya exposición de motivos se puede leer: "La planificación turística del Principado de Asturias concede un especial interés al aprovechamiento del medio rural, impulsando la creación de ofertas específicas que cubran los diferentes segmentos del mercado y utilicen los recursos naturales, como soporte de un turismo integrado en el espacio, natural y humano, donde se asienta".

b) Es un turismo limitado, disperso y polar, localizado preferentemente en núcleos de población existente.

Sobre esta nota en particular, BOTE GÓMEZ advierte de la necesidad de evitar las grandes concentraciones, así como la copia de las estructuras masivas características del turismo de playa, de nieve, etc.: "Frente a la oferta concentrada y de gran escala de la estrategia turística empleada en el litoral, se persigue la creación de una oferta de alojamiento y recreación no concentrada y de pequeña escala, pero

Edita Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios, Madrid, abril, 1983, pág. 308 y ss. También CORRALES BERMEJO aborda esta cuestión, afirmando que "lo que define y distingue al Turismo Rural de cualquier otro modelo turístico son sus características cualitativas. Estas cualidades, hacen del Turismo Rural una oferta para consumir el tiempo de ocio y vacaciones de forma distinta de cómo hasta la actualidad se ha venido haciendo". (*Vid. Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, págs. 14 a 15 y ss.).

¹¹⁵ También lo considera "ecológico y natural" DE LAS HERAS GAYO, J. *op. cit.*, pág. 130.; y BOTE GÓMEZ, V. en *El turismo rural en España*, señala que "el turismo

coordinada a nivel local y comarcal. El turismo rural no puede ni debe ser una copia de la ordenación del territorio y de las estructuras masivas del turismo de playa y nieve"¹¹⁶.

En igual sentido se expresa el citado Decreto del Principado de Asturias, al calificar la oferta turística rural como "de pequeña escala y dispersa por toda la geografía asturiana". Y también la exposición de motivos del Decreto 28-5-1996 del País Vasco, al incidir en la afirmación de que una de las características comunes más relevantes del conjunto de alojamientos turísticos en el medio rural es su "pequeña dimensión".

c) Turismo activo y recreativo. Supone una participación en los hábitos y las costumbres de la vida rural que se ha de compartir con los habitantes de la zona, en sus distintas facetas (disfrutar del medio ambiente y del paisaje, de la tranquilidad, de la gastronomía familiar con productos naturales, la artesanía local, las actividades y deportes al aire libre, paseos, excursiones, etc.). Así pues, para CALATRAVA el turismo

rural exige la protección y conservación de los recursos naturales y culturales", *op. cit.*, pág. 40.

¹¹⁶ Vid. sus trabajos *El turismo rural en España...*, *cit.*, págs. 39 y 40; así como *Turismo en espacio rural*, *cit.*, pág. 47.; sobre esta característica, trata también la O.C.D.E., "Medio ambiente y turismo: el presente y el futuro", en el Informe General «El impacto del turismo sobre el medio ambiente», *Revista del Instituto de Estudios Económicos. Aspectos Económicos y Jurídicos del Medio Ambiente*, nº 3, 1980, pág. 128: "El desarrollo del turismo rural no constituye, pues, una amenaza para el medio ambiente por la razón esencial de que se practica de manera dispersa y en pequeñas unidades, contrariamente al turismo de masas"; igualmente LA ROCA, F. "Turismo rural, medio ambiente y áreas protegidas", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, especial Turismo rural y agroturismo en España, octubre, 1993: "Por sus características intrínsecas es geográficamente disperso, de ámbito local e incompatible con la congestión", pág. 38; y en fin, CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, *cit.*, pág. 15: "La oferta y la demanda de Turismo Rural tiene una marcada cualidad, su dispersión. Es una oferta reducida, individual o de muy pequeños colectivos".

rural aparece impregnado de un componente cultural y pedagógico de suma importancia: "Los visitantes vienen a «aprender» la vida rural"¹¹⁷.

d) El turismo rural no viene a interrumpir ni a alterar las actividades tradicionales de las zonas donde se desarrolla, y especialmente en lo que se refiere a las actividades fundamentalmente "agro-silvo-pecuarias".

En consecuencia, se configura como un complemento de tales actividades que continúan siendo consideradas como principales¹¹⁸.

e) Es una actividad autóctona, y así, debe tener su origen en la actividad de los propios habitantes de la zona, encargados de controlar la oferta y de evitar la especulación exterior.

BOTE GÓMEZ se muestra coincidente con esta concreta nota característica. Para el mismo, el turismo rural debe contar con la adhesión de la población rural y su gestión debe correr a cargo de dicha población; no debe ser gestionada por un reducido número de empresarios e intermediarios no pertenecientes a la comunidad rural¹¹⁹.

¹¹⁷ En un sentido parecido, LA ROCA, F. en "Turismo rural...", *cit.*, señala que "es una actividad integrada en la vida rural", pág. 38.

¹¹⁸ Sobre esta nota en particular, DEL REGUERO, *op. cit.*, afirma que "el fomento de ese turismo (en referencia al agroturismo en Navarra) no se entiende como un intento de sustitución de las actividades económicas clásicas, sino que se añade complementariamente a la economía general de los valles pirenaicos", págs. 109 y 110; también LA ROCA, *op. cit.*, pág. 38: "Es una actividad...complementaria de las que son principales y sin vocación de desplazarlas."; en la misma línea se encuentra COZZIO, *op. cit.*, pág. 88, al considerar la actividad agroturística como "complementaria y conexas a la actividad agrícola"; y GARCÍA-RAMÓN, *cit.*: "El turismo rural aparece como alternativa o complemento de la actividad tradicional de la explotación agraria, sobre todo si se tienen en cuenta las nuevas demandas y requerimientos de ocio creadas entre los habitantes de la ciudad", pág. 117.

¹¹⁹ Así lo considera tanto en *El turismo rural en España...*, *cit.*, pág. 40, como en *Turismo en espacio rural*, *cit.*, pág. 49. Por otra parte, en el mismo sentido se ha expresado la O.C.D.E. en *Medio ambiente y turismo...*, *op. cit.*, pág. 128, cuando afirma que "al realizarse la promoción y la organización de la recepción turística por

Junto al ya citado CALATRAVA REQUENA, también otros autores han realizado sus propias aportaciones acerca de las características intrínsecas del fenómeno turístico rural, entre las que interesa destacar las siguientes:

a) Por un lado, alguno ha señalado que el turismo rural viene a consistir en un turismo polivalente y no especializado en cuanto a recursos, oferta y equipamientos¹²⁰.

b) Igualmente, otros afirman que esta modalidad turística constituye una forma de turismo poco oneroso, barato, si lo comparamos con el coste del turismo tradicional de litoral veraniego o con el turismo de nieve practicado en época invernal¹²¹.

c) Y en definitiva, también se ha escrito que otra de sus principales notas características consiste en que "el turismo rural implica la existencia de un producto turístico completo, es decir, alojamiento,

pequeños propietarios locales o por pequeñas empresas familiares, los ingresos que provienen del turismo benefician directamente a la población local en lugar de escapárseles..."; e igualmente CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág.24: "La oferta habrá de ser de gestión local e integrada, en el sentido de que debe estar presente y de forma activa la comunidad local implicada en la oferta turística"; así también FREÁN HERNÁNDEZ, M.M. "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Ed. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, al señalar que "el Turismo Rural es un tipo de turismo localizado en el medio rural y desarrollado por sus habitantes", y que "para que el Turismo Rural se mantenga, tiene que estar implicada la población de la zona en que se realice, sino no funcionará", pág. 171; también VILARIÑO GÓMEZ entiende que "se trata de un turismo para el medio rural, realizado por sus gentes" ("Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural...*, *op. cit.*, pág. 93).

¹²⁰ En tal sentido BOTE GÓMEZ, en *El turismo rural en España, cit.*, pág. 39.

¹²¹ Así la O.C.D.E., *op. cit.*, pág. 127, y DE LAS HERAS GAYO, J. *op. cit.*, pág. 130.

restauración, actividades, servicios, etc., susceptibles de responder a las aspiraciones más variadas de los clientes"¹²².

Uno de los más fervientes defensores de este carácter propio del turismo rural es BOTE GÓMEZ¹²³. En esa línea, hace ya más de una década dejó constancia de lo siguiente: "Dado el carácter fundamentalmente espontáneo en la actualidad del turismo rural en España, no existen, como en otros países europeos, productos turísticos en sentido estricto que integren el alojamiento, la alimentación y la recreación. Las vacaciones en el espacio rural presentan todavía un carácter pasivo, pues no se cuenta con suficientes equipamientos recreativo-deportivos, ni actividades de animación sociocultural. Además, los agentes locales que intervienen (en el alojamiento, actividades recreativo-deportivas, etc.) prefieren, en muchas ocasiones, actuar aisladamente en vez de participar conjuntamente en la elaboración de productos turísticos (alimentación, alojamiento y actividades) que faciliten el grado de ocupación de la oferta y la rentabilidad de las inversiones".

Ante tal perspectiva, el mismo autor preconizaba la necesidad de "elaborar productos turísticos mediante la articulación de la oferta de alojamiento y este tipo de actividades (recreativas se entiende)", en el sentido de promocionar y ofertar lo que el denomina «productos turísticos todo incluido», aludiendo a aquellos "productos turísticos rurales completos (con alojamiento, alimentación, recreación, etc.) variados, auténticos y a precios razonables"; y concluye afirmando la

¹²² GROULLEAU, H. "El turismo rural y la Comunidad Económica Europea", en *Turismo en el medio rural*, Oviedo, 1987, pág. 131.

¹²³ En *Turismo en espacio rural...*, cit., págs. 69 a 70, 78 y 88.

necesidad de realizar "campanas de promoción que exijan una agrupación de servicios (alojamiento, alimentación, recreación, etc.) prestados por diferentes agentes públicos y privados directamente relacionados con la actividad turística"¹²⁴.

Sobre esta cuestión en particular, DE LAS HERAS ha señalado como elementos integrantes de dicho producto turístico completo los siguientes: "Alojamientos típicos, pero modernizados, una buena alimentación, gente amable y sencilla para el servicio, un turismo tranquilo, limpio, silencioso, enriquecedor desde la cultura"¹²⁵.

También autores como CORRALES BERMEJO, para quien "la oferta de servicios turísticos rurales debe consistir en: Alojamiento, en viviendas, con cierta entidad o prestancia y características del país. Servicio de restauración, con una carta basada preferiblemente en los productos de la tierra. Productos turísticos pensados para el tiempo de ocio"¹²⁶.

Y en fin, de la normativa autonómica española destacamos el Decreto de 5 de marzo de 1998 de la Comunidad de Canarias, sobre regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, en cuya exposición de motivos se puede leer: "Ciertamente, el turismo rural no se circunscribe exclusivamente a la actividad alojativa sino que es un sector turístico que alcanza también una serie de servicios y actividades conexos o complementarios especialmente relacionados con el entorno natural".

¹²⁴ BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural...*, cit., págs. 70, 78 y 88 a 89.

¹²⁵ *Op. cit.*, pág. 130.

¹²⁶ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, cit., pág. 13.

II. LAS PRINCIPALES FUNCIONES DEL AGROTURISMO Y DEL TURISMO RURAL.

El ejercicio de las actividades que venimos denominado "agroturísticas", posee un trasfondo funcional que va mucho más allá de la simple relación establecida entre el empresario agrícola ofertante de los servicios y los clientes agroturistas que disfrutan de la estancia en la explotación.

El agroturismo trasciende, por tanto, dicha relación de naturaleza eminentemente jurídico-privada, desde el momento en que el fenómeno trae consigo diversas consecuencias de todo tipo, —económicas, sociales, culturales, etc.—, a propósito de las cuales consideramos interesante emitir unos breves comentarios, a los efectos de alcanzar la comprensión global del alcance real del fenómeno estudiado.

Hemos procedido a clasificar las distintas funciones del agroturismo englobándolas en las seis categorías que pasamos a formular.

II.1. FUNCIÓN ECONÓMICA.

Dentro de este apartado hay que tener presente que, con carácter general, la primera de las funciones económicas que el agroturismo representa supone la contribución al desarrollo de la economía local y

regional de las zonas donde se practica esta modalidad turística. Así ha sido entendido por numerosos estudiosos y especialistas en la materia¹²⁷.

Ese desarrollo económico proviene, fundamentalmente, del aumento de las fuentes de ingresos percibidos por los agricultores que ejercitan la actividad agroturística, además de continuar con sus habituales labores agrarias. La mayoría de los autores coincide en la afirmación de que el agroturismo constituye un complemento de las rentas agrarias, una fuente suplementaria de ingresos, en definitiva, una inyección de rentas adicionales para los agricultores¹²⁸.

¹²⁷ Vid.: ALONSO PÉREZ, M. "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas", *cit.*, pág. 21; BARDÓN, *cit.*, págs. 10 y 11.; BOTE GÓMEZ, *El turismo rural en España, cit.*, págs. 37 y 38; CARAZO GARCÍA-OLALLA, "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", *cit.*, pág.118: "Existen en España numerosas zonas rurales que ofrecen paisajes de gran belleza, oportunidades de contacto pleno con la naturaleza, paz, ambiente sano, relaciones humanas afectuosas y todas las tradiciones y valores propios de la cultural rural. Para la población agraria de estas áreas, todos esos elementos de atracción son recursos potenciales que, adecuadamente utilizados, pueden convertirse en un importante factor de desarrollo"; CÁRCABA FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 499.; O.C.D.E., *op. cit.*, pág. 104: "El turismo constituye un medio de desarrollo de ciertas regiones con ingresos débiles y sin industrias en las que las actividades tradicionales están disminuyendo, como las regiones de montaña".; CARROZZA, A. "Diritto Agrario", en *Dizionari del Diritto privato*, a cura di Natalino IRTI, T. IV., Varese, 1983, pág. 65.; COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *op. cit.*, pág. 4: "La demanda turística puede servir de dinamizador de las economías rurales"; CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía de recursos para cooperativas polivalentes y empresas*, Edit. Generalitat Valenciana, 1991, pág. 25; GARCÍA-RAMÓN, D. Y OTROS, *op. cit.*, pág. 118: "El agroturismo es una de las propuestas con un futuro mas atractivo ya que puede contribuir a diversificar la economía de las zonas rurales y...puede ser un agente importante en lo que se ha denominado desarrollo local".

¹²⁸ Sobre este particular aspecto, *vid.*: ALONSO PÉREZ, M. "El agroturismo...", *cit.*, pág. 21; BARDÓN, *op. cit.*, pág. 10; BOTE GÓMEZ, *El turismo en España, cit.*, pág. 37 y 38; CALS, *El turismo en el desarrollo rural de España, cit.*, pág. 30, afirma: "Nótese, sin embargo, que los titulares de las explotaciones agrarias pueden captar rentas procedentes del turismo y el ocio no sólo cuando estas demandas utilizan alojamiento de la propia explotación, sino también, como mínimo, en los tres casos siguientes: al emplearse parcialmente en empresas que viven de tales demandas, al vender producciones agrarias directamente a los visitantes y al prestar servicios

Por su parte, ya señaló BUENO GÓMEZ, en el anterior sentido, lo siguiente: "Parece que existe un cierto consenso en que la agricultura no puede solucionar, por sí misma, el problema del subdesarrollo económico y social de las áreas rurales llamadas desfavorecidas. Es preciso encontrar fórmulas que permitan atraer actividades no agrícolas a estas áreas desfavorecidas con el doble objetivo de: proporcionar rentas adicionales a los agricultores y establecer una estructura económico-social diversificada..."¹²⁹.

Junto al interés por parte de la doctrina en poner de manifiesto la relevancia de la función económica que esta práctica turística trae consigo, de igual modo, algunas disposiciones autonómicas reguladoras del agroturismo en España contienen alusiones directas a dicha función:

turísticos y recreativos distintos a los de alojamiento"; CALLIZO SONEIRO, *Aproximación a la geografía del turismo*, op. cit., pág. 129; CARAZO GARCÍA-OLALLA, "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", cit., pág.118; CÁRCABA FERNÁNDEZ, op. cit., pág. 499; CARROZZA, A. "Diritto Agrario", en *Dizionario del Diritto privato*, cit., pág. 66; CHACÓN BELENGUER, J.L.(Coord.). *Turismo rural. Guía de recursos para cooperativas polivalentes y empresas*, op. cit., pág. 5; COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, op. cit.: en la pág. 4 señala que "la demanda turística sirve para complementar las rentas del campo", y en la 9, habla de "ingresos complementarios (que a veces serán los principales)"; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, cit., pág. 22 y 23; DE LAS HERAS GAYO, cit., pág. 130, para quien el turismo rural aporta una "renta complementaria a la de la agricultura, ganadería y explotación forestal"; DEL REGUERO OXINALDE, op. cit., pág. 109; FREÁN HERNÁNDEZ, M.M. "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural...*, cit., pág. 171: "El Turismo Rural tiene como objetivo principal el revitalizar, complementar y mantener la economía rural"; LA ROCA, cit., pág. 39; O.C.D.E., op. cit., pág. 128: "El turismo rural [...] permite la aportación de ingresos complementarios no desdeñables para la economía local"; SORET LAFRAYA, P. *Turismo rural en Navarra*, cit., págs. 131 y 132, el cual, entre los elementos beneficiosos que el turismo puede y debe aportar a los «ofertantes» (población rural), incluye "unos ingresos económicos complementarios a los de otras actividades (agricultura, ganadería, servicios, etc)".

¹²⁹ BUENO GÓMEZ, M. "Notas sobre el turismo rural en España", en *Revista de estudios agrosociales*, nº120, julio-septiembre, 1982, págs. 107 y 108.

Por ejemplo, en la exposición de motivos del Decreto 4-8-1983 de Cataluña, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico «Residencia-Casa de Pagès», se puede leer lo siguiente: "La promoción de los recursos turísticos de las comarcas interiores y de montaña es necesaria tanto por razones económicas, como, sobre todo, para conseguir los objetivos de mejora de las rentas de las familias que viven en el medio rural".

En parecido sentido, el Decreto 20-2-1991 del Principado de Asturias, sobre creación y regulación de la modalidad de alojamiento denominado «Casas de Aldea», afirma en su exposición de motivos que "el turismo rural puede constituir un complemento a los recursos económicos del campo asturiano".

Igualmente, también el D. 6-10-1998 de Extremadura (exposición de motivos), en donde se afirma que el turismo rural "sirve de base para complementar ciertas rentas familiares".

Por su parte, el italiano COZZIO pone de manifiesto el interés que suscita esta práctica económica: "El fin al que aspiran los empresarios agrícolas a través de la actividad agroturística, es esencialmente económico, consistiendo en el complemento de la renta agrícola, en una mejor utilización de las instalaciones y en un destino más remuneratorio de los productos del fundo"¹³⁰.

Aparte de generar el agroturismo un aumento directo en los ingresos íntegros de los agricultores (percepciones económicas de los agroturistas por los servicios prestados, etc.), asimismo, el ejercicio de

esta actividad favorece económicamente a los empresarios agrícolas en el sentido de que, tal y como acaba de señalar COZZIO en el párrafo anterior, conlleva una potenciación de las producciones agrarias provenientes de las mismas explotaciones. Podemos encontrar opiniones que avalan esta posición¹³¹.

Y en fin, también aparece como necesario, tanto para el correcto entendimiento de esta función económica del agroturismo como para el desarrollo de las comunidades rurales locales, que los beneficios económicos obtenidos gracias a esta actividad, recaigan directamente en la población autóctona, y no en agentes externos¹³².

II.2. FUNCIÓN SOCIAL.

Intimamente vinculada a la función económica se encuentra la función social del agroturismo, la cual a nuestro entender está

¹³⁰ *Op. cit.*, pág. 84; afirma también en la pág. 88 de la misma obra, que el ejercicio de esta actividad "es útil para vender mejor los productos agrícolas obtenidos del fundo".

¹³¹ Así entre otros, CHACÓN BELENGUER, *op. cit.*, pág. 5; COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *op. cit.*, pág. 9: "El turismo rural posibilita la recuperación de productos artesanos y agrícolas. El turismo rural genera una demanda de productos alimenticios que permite tirar de las producciones locales (revitalización de las huertas, plantaciones de frutales, ganadería —ovino, caprino, vacuno—, aceite, recuperación de dulces y postres tradicionales, artesanía local, etc.)"; DEL REGUERO OXINALDE, *Ecoturismo, cit.*, pág. 109: señalando las funciones del agroturismo, añade la "comercialización directa, de productor a consumidor, de los productos agrícolas, ganaderos y artesanales, dada la afluencia turística"; SORET LAFRAYA, *op. cit.*: el turismo rural fomenta "la comercialización *in situ* de ciertos productos agrícolas, ganaderos y artesanos, cuya venta sería mucho más difícil sin la afluencia de los compradores al punto propio de venta", págs. 131 y 132.

¹³² Así lo entiende DEL REGUERO OXINALDE, *op. cit.*, pág.109; y también SORET LAFRAYA, *op. cit.*, pág.131. Por su parte, CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 23, entiende que "si la gestión es local, los ingresos generados se reinvierten en individuos que de otra forma tenían pocas posibilidades de formación y relación social".

encaminada hacia la consecución de un triple objetivo: la creación de puestos de trabajo, la mejora de la calidad de vida del hábitat rural y el mantenimiento de la población rural.

a) En cuanto al primer objetivo, podemos afirmar que el agroturismo favorece la creación de nuevos puestos de trabajo. Tal y como señala GARCÍA-RAMÓN, implica "la creación de alternativas de empleo *in situ* mediante la adaptación de las unidades agrarias familiares hacia unidades domésticas pluriactivas, sobre todo por parte de aquellas en que la agricultura como única actividad desarrollada supone una dificultad económica seria para la supervivencia, no solamente de la empresa sino también de las propias familias"¹³³.

En este sentido, la citada exposición de motivos del D. 20-2-1991 de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, señala que el turismo rural puede contribuir a la "diversificación de las alternativas laborales de estas zonas (el campo asturiano), significando una actividad generadora de empleo"; y también el Decreto 27-5-1997 de Aragón, regulador de las Viviendas de Turismo Rural, indica en su exposición de motivos que el turismo rural "ofrece posibilidades de empleo".

Resulta curioso observar cómo, al hablar del volumen de nuevo empleo que se genera mediante esta actividad, parte de la doctrina entiende que es al sector femenino de la población a quien más beneficiará ese incremento en las ofertas de trabajo¹³⁴. Algunos autores

¹³³ *Op. cit.*, pág. 117; vid. también CÁRCABA FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pág. 499; CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía...*, *cit.*, págs. 5 y 25; DELGADO DE MIGUEL, *Estudios de Derecho agrario*, *cit.*, pág. 535 y ss.

¹³⁴ O.C.D.E., *op. cit.*: "El turismo constituye una importante fuente de empleo, sobre todo para la mano de obra no cualificada y la mano de obra femenina", pág. 104; COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *op. cit.*,

opinan que se fomenta el trabajo remunerado de las mujeres con la ventaja de que además podrán realizarlo en sus propias casas¹³⁵, posición lógica si se parte de la configuración del agroturismo como actividad a realizar en las propias explotaciones agropecuarias, donde también habitan los encargados de las mismas.

b) El segundo objetivo al cual se dirige la función social del agroturismo, consiste en la mejora del nivel y la calidad de vida de los habitantes del mundo rural¹³⁶.

Se concibe como una consecuencia lógica derivada de diversas circunstancias, entre las que destacan principalmente aquellas referentes al aumento de las rentas agrarias, a la reducción del desempleo, así como a la mejora en los equipamientos y en el patrimonio inmobiliario del medio rural.

c) El tercero de los objetivos señalados al principio aboga por el mantenimiento de la población rural¹³⁷.

pág. 9: "El turismo rural permite el acceso de la mujer campesina a un puesto de trabajo, lo que permite mejorar la condición de ésta en las comunidades rurales".

¹³⁵ DEL REGUERO, *cit.*, pág. 110; SORET LAFRAYA, *cit.*, pág. 132.

¹³⁶ Vid. BOTE GÓMEZ, *El turismo rural en España, cit.*, pág. 37 y 38, así como "Importancia de investigar una estrategia turística en el medio rural español", en *Turismo en el medio rural*, Oviedo, 1987, pág. 28; CHACÓN, *cit.*, pág. 5; COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *cit.*, pág. 9; DELGADO DE MIGUEL, *cit.*, pág. 536.; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 23; GARCÍA-RAMÓN, *cit.*, pág. 134; SACO CID, "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural..., cit.*, pág. 167.

¹³⁷ Vid. ÁLVAREZ GÓMEZ, J. "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural..., op. cit.*, pág. 51.; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 18.

Efectivamente, el fenómeno del agroturismo (y asimismo el turismo rural) puede suponer una eficaz ayuda para evitar la paulatina despoblación y el envejecimiento de los habitantes de nuestro medio rural.

En este sentido se ha manifestado la COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, cuando señala que "el turismo rural es una forma de fijar la población rural y evitar la emigración, sobre todo de los segmentos más jóvenes, proceso que provoca el envejecimiento de la población y el despoblamiento de muchos núcleos rurales"¹³⁸.

También el propio CALLIZO SONEIRO comparte esta línea argumental, y propone la siguiente consideración: "Dentro de un panorama nada optimista por las secuelas demográficas del éxodo rural anterior, el impacto demográfico de la actividad turística es en líneas generales positivo aunque no siempre evidente. La ampliación del parque de alojamientos rurales (viviendas de turismo rural, hoteles familiares y albergues de turismo rural) ha propiciado vuelcos demográficos muy notables en un pequeño número de municipios, así como una considerable desaceleración del declive en la mayoría de los restantes"¹³⁹.

Así pues, poner freno a la excesiva emigración hacia los núcleos urbanos, evitando con ello el despoblamiento de las zonas rurales, y procurar mantener los pueblos habitados, son algunas de las

¹³⁸ *Op. cit.*, pág. 9.

¹³⁹ "Las nuevas tendencias alterotrópicas del turismo en el pirineo aragonés", en *La formació, la rehabilitació...*, *op. cit.*, pág. 172.

consecuencias demográficas beneficiosas que también tienen su origen en el desarrollo del agroturismo en zonas concretas ¹⁴⁰.

Y en fin, en el citado Decreto 27-5-1997 de Aragón (*vid.* su exposición de motivos) también se indica que el turismo rural favorece "el asentamiento de la población", a través de las nuevas ofertas de trabajo en las localidades donde se desarrolle dicha práctica turística.

II.3. FUNCIÓN ECOLÓGICA.

A nuestro entender, se configura la presente como una función que estimamos consustancial a todas aquellas prácticas turísticas para las cuales el medio ambiente rural y natural represente el "escenario" habitual de su desarrollo y normal funcionamiento. Por esa razón, lógicamente es consustancial a toda modalidad vacacional susceptible de ser incardinada en el ámbito de la categoría genérica del «turismo en espacio rural».

Así pues, en atención a lo anterior, podemos predicar la función ecológica tanto del turismo rural, como también de una de sus principales submodalidades, el «agroturismo» o «turismo en explotación agraria», ambas incluidas a su vez en la modalidad «turismo en espacio rural».

¹⁴⁰ Sobre este particular, tener en cuenta a BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", *cit.*, pág. 108, cuando afirma que el turismo rural, en su vertiente de vacaciones en casas de labranza, "puede contribuir a mantener adecuadas pirámides de población en el medio rural..."; así como la COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *cit.*, pág. 9, al señalar que la demanda turística, sirviendo de elemento dinamizador de las economías rurales, debe en parte evitar que "se produzca un derrumbe no deseado de la débil estructura socioeconómica y poblacional del mundo rural"; *vid.* igualmente: DELGADO DE MIGUEL, *cit.*, pág. 537; GARCÍA-RAMÓN, *cit.*, pág. 118; LA ROCA, *cit.*, pág. 39.

Parece que, mayoritariamente, la doctrina especializada también se inclina por considerar integrada dicha función entre las diversas que se pueden entender ligadas al fenómeno turístico objeto de análisis. En este sentido no resulta dificultoso hallar numerosas alusiones referentes a la protección del medio ambiente, a la defensa del paisaje y del espacio rural a través de la práctica del agroturismo y del turismo rural en general¹⁴¹.

CORRALES BERMEJO ha señalado que "algunos identifican el Turismo Rural con una actividad turística sensible hacia el medio y con consecuencias positivas. Otros opinan que es el menor de los males, una actividad potencialmente destructiva, pero menos impactante que otras. El caso es que el impacto puede ser positivo y/o negativo, de manera que el incremento de deshechos, la perturbación de la fauna o la flora, el

¹⁴¹ ALONSO PÉREZ, M. *El agroturismo, cit.*, pág. 21: "Uno de los objetivos de este turismo es el mantenimiento y/o recuperación del entorno físico del medio rural", "...debe fundamentarse en la revalorización de los «recursos» locales (medio ambiente)"; *vid.* ÁLVAREZ GÓMEZ, "Formación de recursos humanos en el rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural, cit.*, pág. 51; BOTE GÓMEZ, V. en *El turismo rural en España, cit.*, pág. 38: incluye entre las funciones y objetivos generales que persigue el turismo rural el de la "toma de conciencia y respeto mayor de los valores biológicos, físicos del medio rural", y en *Importancia de investigar, cit.*, pág. 28: "La instrumentación de una política de turismo rural en España es urgente por su importancia [...] como mecanismo de conservación de los recursos naturales"; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 15: "Es una alternativa turística que sostiene los recursos naturales de la zona de actuación"; DEL ÁLAMO JIMÉNEZ, J.C. "Política medioambiental y perspectivas de aprovechamiento turístico", en *I Congreso de turismo rural..., op. cit.*, pág. 39: "Se trata de vincular estas dos opciones, la conservación de la naturaleza y lo que es el medio ambiente natural del que somos responsables en la comunidad, con la actividad económica concentrada en el aprovechamiento turístico"; *vid.* también al respecto, FRANCO GARCÍA, J.M. *Autonomía, agricultura e desenrolo de Galicia*, Edit. Fundación Universitaria de Cultura Coordinadas, Santiago de Compostela, 1ª ed., abril 1992, pág. 132 y ss.; LA ROCA, *cit.*, pág. 39; O.C.D.E., *cit.*, págs. 127 y 128; SACO CID, "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", *cit.*, pág. 167; SORET LAFRAYA, *cit.*, pág. 132; VÁZQUEZ BARQUERO, "Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", *cit.*, pág. 150.

incremento de la especulación, la monoactividad, etc. pueden verse compensados por la preservación del medio, de su estructura territorial"¹⁴².

En otro orden de cosas, destacamos una tendencia que, yendo más allá de la simple manifestación de intenciones conservacionistas, pone de relieve la necesidad de relacionar y, sobre todo, compatibilizar el desarrollo del agroturismo en aquellas zonas que sean idóneas para su práctica, con la preservación de un medio ambiente de calidad —la cual, por otra parte, constituye una de las motivaciones fundamentales capaz de orientar los flujos de la demanda hacia el modelo agroturístico o rural—, BOTE GÓMEZ argumenta que "es urgente definir alternativas o estrategias artesanales de desarrollo que impliquen una utilización responsable del medio rural, entre cuyos objetivos diferenciales respecto al turismo convencional, hay que destacar los siguientes: compatibilizar la conservación y el desarrollo de los recursos turísticos. El medio rural cuenta con un patrimonio natural importante, por lo que el desarrollo turístico ha de respetar la integridad de sus recursos (paisaje atractivo, tranquilidad y reposo, etc.), generalmente de carácter frágil"¹⁴³.

En la misma línea se encuentra la COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, para la cual el turismo rural posibilita "la mejora del entorno ambiental. A primer vista parece contradictorio que la práctica turística pueda mejorar el entorno, pero no lo es. Si el turista rural acude al campo en busca de lugares poco o nada tocados, donde se viva, coma y respire tradición y naturaleza, las

¹⁴² *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 18.

¹⁴³ *En Turismo en espacio rural..., cit.*, pág. 47.

autoridades y los propios habitantes del medio rural no tendrán más remedio que mantener las condiciones que atraen al turista"¹⁴⁴.

En conclusión, podemos señalar que el agroturismo bien entendido fomenta la protección e incluso la restauración del medio ambiente natural en su más amplio sentido. La demanda turística de las últimas décadas, cada vez en mayor medida, se inclina hacia un modelo turístico realmente respetuoso con los recursos naturales, así como hacia un turismo que garantice y ofrezca auténticas posibilidades de disfrutar de los mismos.

Pues bien, una de las finalidades básicas del agroturismo es la de ofrecer un producto donde el recurso «ecológico» sea de calidad, y venga a constituir —junto con otros servicios y prestaciones— parte del contenido esencial de esta modalidad turística vacacional.

II.4. FUNCIÓN CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO SOCIOCULTURAL E INMOBILIARIO DEL MEDIO RURAL.

Junto a la riqueza que en recursos naturales y ecológicos atesora el espacio rural, éste hace gala además de un patrimonio inmobiliario, arquitectónico y sociocultural de gran importancia. No obstante, en ocasiones dicho patrimonio viene siendo objeto de graves deterioros muchas veces irreparables, provocados unas veces por la desidia de las autoridades públicas o de los sujetos privados competentes, y otras

¹⁴⁴ En *Desarrollo y problemática del turismo rural, cit.*, pág. 9.

debidos a la falta de recursos económicos suficientes para su conservación y restauración.

Por otra parte, como es sabido, el agroturismo basa su oferta de alojamiento en las estructuras tradicionales agrarias. De igual modo, algunas de sus posibilidades recreativas y de ocio suelen estar constituidas por paseos, visitas y excursiones en busca de los lugares de interés, así como de recorridos por los alrededores de la zona de estancia.

A nuestro juicio, la promoción y el progresivo desarrollo de esta modalidad vacacional deberá fomentar la conservación, y en su caso, restauración de todas las estructuras inmobiliarias rurales susceptibles de ser empleadas como alojamiento turístico, y de aquellas capaces de generar una atracción turística para los visitantes.

En buena lógica, encontramos referencias doctrinales que confirman lo arriba esgrimido.

Se ha afirmado que el turismo rural ayuda a recuperar "el patrimonio inmueble, popular e histórico-artístico, al servir éste como oferta de alojamiento, o bien como lugares a visitar por los turistas"¹⁴⁵.

También CORRALES BERMEJO se inclina por la necesaria "conservación del patrimonio inmobiliario que esta forma de alojamiento necesita", insistiendo en la "recuperación de estructuras espaciales rurales en desuso"; y de manera particular considera que "la aparición de turistas activos induce la recuperación de senderos, caminos, calzadas y vías pecuarias abandonadas por falta de uso; ahora las redes de caminos

¹⁴⁵ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *op. cit.*, pág. 9.

resultan muy útiles para senderistas, cicloturistas y amantes de la naturaleza y el paisaje, adquiriendo estas viejas rutas nuevos valores antes insospechados"¹⁴⁶.

Y en la misma línea anterior se sitúan autores como LA ROCA, para quien "la conservación del patrimonio rural en el sentido más amplio constituye precisamente uno de los mayores atractivos de esta modalidad turística: conservación y rehabilitación de la riqueza arquitectónica popular, mantenimiento de infraestructuras tradicionales, como caminos, fuentes o márgenes..., encuentran en el turismo rural la base económica necesaria para su realización"¹⁴⁷; o incluso SORET LAFRAYA, al indicar que "el turismo rural puede y debe aportar elementos beneficiosos como la conservación, recuperación y la mejora de la arquitectura tradicional, frente a la construcción de nuevos edificios ajenos a la tipología de la zona"¹⁴⁸.

En la actualidad, la legislación especial autonómica española sobre la materia, —turismo rural, agroturismo, vacaciones en casas de labranza—, contiene numerosas aplicaciones prácticas que ponen de manifiesto la función que venimos comentando.

Por ejemplo, en el Decreto de 5 de marzo de 1998 de la Comunidad Autónoma de Canarias, sobre regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, en su exposición de motivos se indica que entre otras cosas, la regulación persigue "la

¹⁴⁶ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 17.

¹⁴⁷ *Op. cit.*, pág. 40.

¹⁴⁸ *Op. cit.*, pág. 131; vid. también: ALONSO PÉREZ, *El agroturismo, cit.*, pág. 21; BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural, cit.*, pág. 47; DEL REGUERO OXINALDE, *Ecoturismo, cit.*, pág. 109; CHACÓN BELENGUER, *cit.*, pág. 5; GARCÍA-RAMÓN, *cit.*, pág. 134.

rehabilitación y reutilización de inmuebles de especiales características, contribuyendo de esta forma al mantenimiento y conservación del patrimonio arquitectónico de las distintas zonas rurales canarias y, excepcionalmente, de los núcleos urbanos de valor histórico-artístico".

A tal fin, —señala el art. 18 del citado Decreto—, "se tendrá presente la recuperación de explotaciones agropecuarias o forestales en su entorno más próximo".

Y también en dicho Decreto, en su Disposición Adicional Segunda, podemos leer: "La rehabilitación, a los efectos previstos en el presente Decreto, tendrá como objeto la conservación del patrimonio edificado mediante el acondicionamiento de edificios o conjuntos, a través de la realización de las obras de acondicionamiento necesarias para la mejora de sus condiciones de habitabilidad, ornato y seguridad estructural".

Parecido sentido alberga la exposición de motivos del D. 6-10-1998 de Extremadura, cuando señala que el turismo rural "constituye un avance de la rehabilitación del patrimonio edificado en ciertas áreas rurales".

En última instancia, debemos mencionar que en dicha normativa autonómica aparece prevista la concesión, por parte de las distintas Administraciones, de ayudas y préstamos blandos a quienes estén interesados en promover el ejercicio de la actividad agroturística y precisen rehabilitar o mejorar las casas o estructuras inmobiliarias en general que vayan a dedicar al agroturismo y a la recepción de clientes,

bajo el compromiso de continuar con dicho ejercicio durante ciertos periodos de tiempo¹⁴⁹.

II.5. FUNCIÓN CULTURAL DEL AGROTURISMO.

La función cultural del agroturismo, ha sido elevada a elemento definitorio esencial por aquellos autores que defienden fórmulas conceptuales de «agroturismo» con marcado cariz sociológico, las cuales ya han sido estudiadas con anterioridad¹⁵⁰.

Efectivamente, podemos afirmar que el fenómeno del turismo agrícola o agroturismo es susceptible de fomentar lo que se ha denominado «intercambio cultural» generado entre la población rural y la urbana. Así parece confirmarlo la exposición de motivos del citado Decreto 20-2-1991 de Asturias, de cuya exposición de motivos recogemos la siguiente consideración: "Esta oferta turística (rural) de pequeña escala y dispersa en toda nuestra geografía, garantiza el que los contactos entre población residente y visitantes sean fluidos y que los efectos positivos de turismo lleguen al mayor número posible de habitantes".

¹⁴⁹ Sobre este aspecto concreto, *vid.* CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO, *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural, op. cit.*, págs. 33 y 34, donde se analizan las opciones elegidas por la Administración para financiar y otorgar los fondos necesarios para la rehabilitación de viviendas destinadas al Turismo Rural, realización de proyectos de explotación de Turismo Rural y mejora de las infraestructuras rurales y agrícolas. También en la pág. 9, nota 5, aluden a la Ley 25/1982 de Agricultura de montaña y al Real Decreto 2164/1984, que desarrolla la citada Ley, en cuanto a la concesión de créditos, subvenciones y ayudas a la inversión con idénticos propósitos. Y en fin, en las páginas 10 y 11 citan diversos Decretos y Ordenes autonómicos de concesión de este tipo de ayudas y subvenciones.

¹⁵⁰ *Vid. supra*, Capítulo Segundo, apartado III.2.

En este sentido, CÁRCABA FERNÁNDEZ pone de manifiesto que el aludido intercambio cultural viene a configurarse como una de las funciones principales de este tipo de turismo, intercambio que esencialmente consiste en el "diálogo entre visitantes y visitados; un reencuentro entre dos sociedades: la rural y la urbana"¹⁵¹. También DEL REGUERO OXINALDE entiende que esta práctica turística "debe fomentar actividades que ayuden al visitante a conocer la vida, en el amplio sentido de la palabra, de los residentes, creando un diálogo enriquecedor entre el mundo urbano y el mundo rural"¹⁵². Y en fin, podemos citar a CORRALES BERMEJO, para el que la oferta de Turismo rural debe "desarrollar los contactos entre las poblaciones rurales y foráneas, la convivencia con las formas de vida, usos locales y tradicionales, a ser posible enriqueciéndose ambas"¹⁵³.

A los efectos de que pueda prosperar y desarrollarse adecuadamente el contacto entre ambas culturas y entre los diferentes modos de vida que cada una supone, consideramos imprescindible que el agroturismo se configure como un modelo turístico vacacional en el espacio rural, donde las actividades socioculturales, así como las de conocimiento del entorno físico y humano tengan una amplia cabida en el mismo y representen uno de los principales motivos de atracción para la demanda de turismo agrícola, teniendo siempre en cuenta las condiciones intrínsecas de cada zona visitada, las circunstancias de las explotaciones agrarias receptoras del turismo, etc.

¹⁵¹ En "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria, *cit.*, pág. 499; también BOTE GÓMEZ, "Importancia de investigar una estrategia turística en el medio rural español", en *Turismo en el medio rural*, Oviedo, 1987, habla de "intercambio entre la población urbana y rural", pág. 28.

¹⁵² *Ecoturismo, op. cit.*, pág. 83.

¹⁵³ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 15.

Bajo una perspectiva similar a la nuestra se podría considerar ubicada la postura del propio BOTE GÓMEZ, para quien este tipo de turismo estimula la "potenciación de un auténtico diálogo entre la población rural y urbana, mediante un conjunto de actividades de animación sociocultural"; el mismo continúa afirmando que "el turismo rural ha de estimular la comprensión por parte de la población urbana, de los valores físicos y biológicos y socioculturales del medio rural"¹⁵⁴. Y en fin, este autor señala como función del turismo rural el "favorecer la integración de la población urbana en el medio rural, en vistas a un mejor conocimiento y enriquecimiento humano para ambas partes"¹⁵⁵.

Dentro de esta función cultural, hay que destacar lo beneficioso que puede llegar a resultar el agroturismo para el relanzamiento de antiguas tradiciones del mundo rural, o de técnicas artesanales próximas a su desaparición, así como para la "recuperación o mantenimiento de oficios tradicionales que sin el concurso de este turismo se perderían (herrereros, cesteros, ceramistas, etc.), debido al consumo de productos artesanos" por la afluencia turística generada¹⁵⁶.

Y en fin, hay que otorgar también una especial relevancia a lo que se puede llamar «la recuperación de la cultura de la naturaleza», igualmente fomentada mediante la práctica del agroturismo. El

¹⁵⁴ *Turismo en espacio rural, op. cit.*, págs. 48 a 49 y 77.

¹⁵⁵ "El turismo rural en España...", *cit.*, pág. 37; el propio BOTE GÓMEZ, en "Importancia de investigar...", *cit.*, señala que el turismo rural "constituye un aspecto de la búsqueda de una nueva comunicación entre el hombre y su entorno natural y sociocultural, que permite un mayor entendimiento y solidaridad entre el medio rural y urbano, en orden a superar la crisis de valores de la sociedad urbana e industrial", pág. 34.

¹⁵⁶ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *op. cit.*, pág. 9; *vid.* también CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural, cit.*, pág. 5.; LA ROCA, *op. cit.*, pág. 40.

agroturista, —y también en general el turista rural—, en busca de nuevas sensaciones para su tiempo de ocio, huyendo de la masificación y superurbanización que implica el turismo convencional costero o litoral, ansía volver a reencontrarse con un medio ambiente natural de calidad (adecuadamente conservado); el agroturismo va a estimular y satisfacer esa necesidad de contacto con la naturaleza, con el medio natural, dice BOTE GÓMEZ "mediante la creación y promoción de actividades al aire libre (senderismo, turismo ecuestre, etc.)"¹⁵⁷.

Sobre este particular aspecto, hay que tener presente a BALLARÍN MARCIAL¹⁵⁸. El mismo, cuando considera al agroturismo y al turismo rural como actividades alternativas a la función productiva, escribe acerca de las nuevas funciones del agricultor, citando entre ellas las siguientes: "Hacer que el campo sea una gran reserva de ocio y de bienestar para los *urbanitas* y en especial para las personas mayores [...] y restaurar la armonía entre el hombre y la naturaleza. Alguien dijo que las ciudades las hicieron los hombres, pero que los campos los hizo Dios. Ha llegado la hora de reconciliar ambas creaciones".

¹⁵⁷ *Turismo en espacio rural, cit.*, pág. 48; vid. también DELGADO DE MIGUEL, *Estudios, cit.*, pág. 547; FRANCO GARCÍA, *Autonomía, agricultura..., cit.*, pág. 134; O.C.D.E., *cit.*, pág. 127.

¹⁵⁸ "Mundo rural y multifuncionalidad productiva del agricultor. Problemas jurídicos", trabajo presentado al XVII Congreso Europeo de Derecho Rural, Interlaken (Suiza), 13-15 octubre, 1993, págs. 3 y 4.

II.6. EL AGROTURISMO COMO ALTERNATIVA AL TURISMO TRADICIONAL CONVENCIONAL DE SOL Y PLAYA, LITORAL O COSTERO.

Como ya estudiaremos más adelante y de manera mucho más detallada¹⁵⁹, el turismo rural en general y el agroturismo en particular se perfilan como modelos alternativos, aunque nunca sustitutivos, al turismo convencional costero, lo cual se fundamenta principalmente en el incremento de un sector de la demanda que aspira a un cambio cualitativo en el modo de disfrutar su tiempo de ocio.

En esa línea, alguna disposición autonómica como el citado Decreto de 5 de marzo de 1998 de la Comunidad de Canarias, sobre regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, en su exposición de motivos señala: "El presente Decreto responde a la necesidad de potenciar los recursos naturales y socioculturales del medio rural canario, no promocionados en la justa medida pero demandados, en un porcentaje creciente, como alternativa a las ofertas tradicionales turísticas y de ocio basadas en el aprovechamiento de los recursos de sol y playa propios de la privilegiada situación geográfica y climática de Canarias".

Por su parte, la doctrina coincide en afirmar que esta nueva demanda pretende escapar de una tipología de turismo cada vez más identificada con la masificación humana y con los equipamientos urbanísticos, la degradación del entorno ambiental, la falta de tranquilidad para el descanso, etc., características estas últimas que, por

¹⁵⁹ *Vid infra* capítulo Cuarto, apartado IV.

desgracia, distinguen en buena medida al turismo predominantemente litoral¹⁶⁰.

La existencia y consolidación de la nueva alternativa turística rural, presente en el elenco de opciones que la demanda posee a su alcance a la hora de escoger la contratación de su estancia vacacional, contribuye asimismo a promover la diversificación de la oferta turística española, y de este modo, a su vez permite lograr una más correcta distribución de los índices de frecuentación turística sobre el conjunto del territorio nacional¹⁶¹.

¹⁶⁰ Así BARDÓN, E.: "Hoy está haciendo su aparición un nuevo tipo de turismo rural [...] y entre sus principales metas, se encuentra la de buscar una alternativa a la masificación y saturación que el actual turismo de sol y playa lleva consigo", *op. cit.*, pág. 11; CÁRCABA FERNÁNDEZ, M. "Alternativa al turismo masivo del litoral y de alta montaña apta para deportes invernales", *op. cit.*, pág. 499; CARROZZA, "Diritto Agrario", en *Dizionari del Diritto privato, cit.*, pág. 65: "En los dos últimos decenios, la revalorización de la naturaleza y el redescubrimiento del mundo rural como ambiente para conocer y para vivir en el tiempo libre, han permitido que el turismo practicado en el campo se consolide como válida alternativa al turismo tradicional..."; *vid.* VÁZQUEZ BARQUERO, "Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", *cit.*, pág. 150.

¹⁶¹ *Vid.* BOTE GÓMEZ, "Importancia de investigar...", *op. cit.*, pág. 28; y O.C.D.E., *op. cit.*, pág. 128.

CAPÍTULO CUARTO:

**CAUSAS Y MOTIVACIONES DE LA DEMANDA DE
TURISMO RURAL Y DE AGROTURISMO. NUEVAS
EXIGENCIAS DE LOS USUARIOS.**

En este capítulo centramos nuestro interés en la profundización acerca de cuáles sean las razones, las causas y las motivaciones susceptibles de influir en un sector cada vez más numeroso de personas —usuarios turísticos— a la hora de optar, para el disfrute de sus vacaciones, por un modelo novedoso y alternativo como lo es el turismo rural y el agroturismo.

Estas motivaciones se distinguen por ser muy variadas, dispersas y de contenido heterogéneo, por lo que hemos procedido a clasificarlas, a nuestro juicio, de acuerdo con los criterios que pasamos a exponer en los siguientes apartados.

**I. RAZONES Y MOTIVACIONES DE ÍNDOLE
ECONÓMICA.**

La primera y fundamental motivación de índole económica se deriva de la comparación con el turismo de costa, mar y playa (denominado turismo litoral), y radica en que, por su parte, tanto el turismo rural como el agroturismo representan una oferta de bienes y servicios turístico-recreativos sujeta a precios mucho más económicos y asequibles que aquel, habiendo sido identificado tradicionalmente con el

turismo practicado por las clases sociales más modestas, dado que el coste de su disfrute suele ser sensiblemente inferior al que supone el turismo convencional¹⁶².

Esta circunstancia trae consigo que nos encontremos necesariamente ante un primer incentivo que actúa de manera positiva en el ánimo del usuario o posible agroturista, en aras de inclinar su decisión hacia la contratación del modelo agroturístico de ocio vacacional.

Así lo confirma la opinión de CALS, para quien "el factor precio está contribuyendo al auge de la demanda de turismo rural por la vía de ofertas de alojamiento asequibles, en modalidades específicas del mundo rural (habitaciones en casas de labranza, albergues rurales...)"¹⁶³.

Juntamente con este primer incentivo, podemos encontrar otras motivaciones influyentes, también de naturaleza económico-social, que pueden decantar la decisión de los potenciales turistas hacia el modelo de vacaciones en el medio rural.

En primer lugar, hay que tener presente el incremento general de la renta disponible por la población, que en buena lógica conduce a un

¹⁶² Cfr.: BOTE GÓMEZ, *El turismo rural en España, op. cit.*, págs. 32 y 33; CALATRAVA REQUENA, "Análisis de la potencialidad del turismo rural como elemento generador de rentas complementarias en zonas de depresión socioeconómica: el caso de las Alpujarras granadinas", *op. cit.*, pág. 307; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 9.; NAVALÓN GARCÍA, M^a Rosario. "El turismo rural como generador de rentas complementarias frente a la difusión del modelo turístico litoral en los municipios de la montaña prelitoral alicantina: Senija, Llíber, Jalon y Alcalalí", en BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*. Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, pág. 237.

¹⁶³ CALS, *El turismo en el desarrollo rural de España, cit.*, pág. 21.

progresivo aumento de la dedicación de recursos económicos para su destino a las actividades lúdicas, recreativas y de ocio¹⁶⁴.

Asimismo y en segundo lugar, hay atender al hecho de que en la sociedad moderna se ha generado un aumento del tiempo libre que viene siendo consagrado al turismo y al ocio. En este sentido se ha escrito que "el desarrollo tecnológico está provocando una continua reducción de la jornada laboral y un incremento del número de días de vacaciones, lo que implica que la población tendrá en el futuro más tiempo para el ocio, y por tanto para transformarse con mayor intensidad en turistas"¹⁶⁵.

Igualmente, DEL ÁLAMO JIMÉNEZ confirma la mencionada tendencia cuando señala que el turismo rural "sin duda es uno de los recursos del futuro que las sociedades avanzadas, y dentro de esta palabra digo económica y culturalmente, tienen a su alcance para precisamente dar satisfacción a ese tiempo libre cada vez mayor derivado del tipo de vida de las sociedades industriales y urbanas de nuestra época"¹⁶⁶.

Por otra parte, CALATRAVA REQUENA señala que el "crecimiento y diversificación en el tiempo de los días de ocio en las sociedades urbanas" se materializa en la "posibilidad de disfrutar de cortos periodos de ocio (de tres a diez días) en determinados momentos

¹⁶⁴ Vid.: GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña...*, cit., pág. 66; CARAZO GARCÍA-OLALLA, "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", cit., pág. 117.; O.C.D.E., "Medio ambiente y turismo: el presente y el futuro", cit., pág. 109.

¹⁶⁵ Vid. COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español*, cit., pág. 3.

¹⁶⁶ "Política medioambiental y perspectivas de aprovechamiento turístico", en *I Congreso de turismo rural...*, op. cit., pág. 39.

del año, en los que el turismo litoral no tiene su principal atractivo climatológico¹⁶⁷. En buena lógica, se puede fácilmente admitir que durante los denominados «puentes festivos» así como en ciertos periodos de vacaciones (Navidad, Semana Santa, Fiestas locales patronales...) la demanda se inclinaría por la oferta que representa el modelo agroturístico, atendida la fuerte estacionalidad que sufre el turismo de sol y playa, plenamente en apogeo durante los meses estivales.

En conclusión podemos afirmar que en nuestra sociedad actual la importancia que se otorga al adecuado disfrute del tiempo libre es considerable, como no menos lo es la suma total de recursos dinerarios que se emplean en conseguir un reposo ansiado y, en ocasiones, fervientemente necesitado tras un periodo laboral prolongado y rutinario.

II. MOTIVACIONES DE ÍNDOLE SOCIOLÓGICA.

Bajo esta rúbrica pretendemos poner de manifiesto, si bien someramente, aquellas realidades sociales que estando presentes en el cotidiano modo de vida urbano del hombre de ciudad, pueden influir decisivamente en la potencial demanda turística, de manera que la misma se incline preferentemente hacia el modelo vacacional representado por las diversas manifestaciones en que se concreta el denominado turismo rural, y muy especialmente el agroturismo.

¹⁶⁷ *Op. cit.*, pág. 307.; *vid.* NAVALÓN GARCÍA, *cit.*, pág. 237.

En primer lugar, debemos hacer referencia al deseo existente en buena parte de un amplio sector de la población hacia lo que se viene denominando «intentos por huir del actual estilo de vida urbana».

Este fenómeno sociológico ha sido tomado en consideración por BOTE GÓMEZ en varios de sus trabajos. Este autor entiende que "en muchas ocasiones la motivación de los turistas es una huida del medio urbano y de sus frustrantes condiciones de trabajo, etc.", ya que "para muchos, el espacio rural sigue siendo el medio natural y el refugio contra la insatisfacción de la vida urbana"¹⁶⁸. También señala que "la población urbana que pasa sus vacaciones en el medio rural, valora en sus vacaciones aquellos aspectos de calidad de vida en que el medio rural aventaja al medio urbano"¹⁶⁹. Y en definitiva, esta visión le permite llegar a la conclusión de que "el turismo rural se ha convertido en un componente de la calidad de vida, consistente en una alternativa, aunque estacional, a la vida industrial y urbana, mediante el acceso a un tipo de vida diferente por capas cada vez más importantes de la población que vive en las ciudades"¹⁷⁰.

En efecto, la moderna sociedad urbana e industrial ha dado origen a un sistema de convivencia caracterizado por lo que BUENO GÓMEZ denomina "el abatimiento de las grandes urbes congestionadas y polucionadas"¹⁷¹. Sobre este particular, la O.C.D.E. ha señalado de

¹⁶⁸ "El turismo rural en España: una estrategia artesanal para un turismo masivo", en *Revista de Estudios Agrosociales, cit.*, págs. 10 y 37. Sobre este aspecto COZZIO considera que "el cliente busca la experiencia del agriturismo para aislarse mejor del alboroto de la ciudad". (*I.V.A. Agrícola...*, *op. cit.*, pág. 85).

¹⁶⁹ *Turismo en espacio rural...*, *op. cit.*, pág. 24.

¹⁷⁰ "Importancia de investigar una estrategia turística en el medio rural español", en *Turismo en el medio rural, cit.*, pág. 34.

¹⁷¹ "Coloquio sobre Agricultura y Turismo", en *Revista de Estudios Agrosociales, cit.*, pág. 212. Igualmente, DE LAS HERAS GAYO, J. en su trabajo "Las posibilidades del

manera muy directa y expresa en su documento «*Medio ambiente y turismo: el presente y el futuro*»¹⁷², que "el incremento de la urbanización y de la industrialización en los países de la O.C.D.E. es en gran parte responsable de la degradación del marco de vida. La reacción de la población frente a este fenómeno se manifiesta en la necesidad creciente de descanso y esparcimiento en lugares no contaminados, por evidentes razones de equilibrio y de salud". E igualmente, autores como CALS consideran que "el crecimiento de la demanda de turismo rural debe inscribirse dentro del amplio fenómeno de concienciación y reivindicación ecológica que viven las sociedades avanzadas y altamente urbanizadas en estos últimos años del siglo XX. Es un fenómeno de respuesta al proceso general de degradación medioambiental a escala planetaria y de marginación de lo no urbano"¹⁷³.

Consecuentemente podemos afirmar que circunstancias tales como el *stress*, la bien conocida masificación de las grandes urbes, la esclavitud generada por los horarios rígidos, la rutina y, en definitiva, la falta de alicientes, provoca la búsqueda de "una alternativa, aunque sea temporal, de la vida urbana [...] ante la agitada y contaminada vida de las grandes ciudades"¹⁷⁴.

turismo rural en España", en *Turismo en el medio rural*, *cit.*, pág. 57, plantea el turismo rural "como una necesidad sentida por una población urbana agobiada por el medio ambiente contaminado, y por una forma de vida cargada cotidianamente de agresividad, impaciencia, excesiva competitividad, prisa, inseguridad, etc., que busca esa mejora de la calidad de vida no en tener más cosas, sino en disfrutar más y realizarse mejor a partir de una concienciación de la grandeza de los bienes naturales".

¹⁷² *Cit.*, pág. 112.

¹⁷³ *El turismo en el desarrollo rural de España*, *op. cit.*, pág. 19; también FRANCARIO, L., *L'impresa agricola di servizi*. Collana dell'istituto di legislazione agraria «A.de Feo», Jovene Editore, Napoli, 1988, pág. 113.

¹⁷⁴ BOTE GÓMEZ, "El turismo rural en España...", *cit.*, pág. 33. En parecido sentido se manifiesta la COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español*, *cit.*,

En efecto, tal y como hemos planteado, las condiciones de vida y de trabajo que el "urbanita" u hombre de ciudad está obligado a soportar producen en el mismo una sensación de ansiedad que genera en su ánimo la necesidad de "cambiar de aires", de experimentar nuevas sensaciones y vivencias en sus periodos vacacionales.

En segundo término, una importante cantidad de ciudadanos y usuarios, buscan en el turismo rural algo que cada vez es más difícil de hallar acudiendo a lugares de turismo costero: la tranquilidad y el reposo¹⁷⁵, que según palabras de BOTE GÓMEZ, "obviamente se

pág. 3, al indicar lo siguiente: "el crecimiento de los grandes complejos urbano-industriales ha provocado que las condiciones de vida en éstos sean poco atractivas (contaminación atmosférica, ruidos, atascos de tráfico, masificación humana y urbanística, tensiones sociales, etc.), lo que provoca la huida al campo cada vez que se tiene la más mínima oportunidad, de un importante número de personas". Vid. BARDÓN, E. "Turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas", en *Turismo en el medio rural*, *cit.*, pág. 12, donde destaca la gran concentración de población en los núcleos urbanos y el desarraigado sistema de vida de sus habitantes, alejados en muchos casos de sus fuentes de origen. También GARCÍA-RAMÓN Y OTROS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", en *Agricultura y Sociedad*, *cit.*, pág. 140, donde consideran un importante atractivo del turismo rural, la estancia en "un medio tranquilo, sin agobios, coches, prisas, ruidos, horarios"; LAS HERAS OLIETE, "Turismo rural en Aragón", *cit.*, pág. 378: entre la demanda turística en el espacio rural se destaca "al turista consumidor que busca para su tiempo de ocio o sus vacaciones ese "algo" de lo que carece en su vida cotidiana"; LIZARRAGA, A. "La experiencia navarra en turismo rural", en *Interpretación ambiental y turismo rural*, CROSBY, A. (Director), Edit. CEFAT, Madrid, 1994, pág. 177, para quien "la naturaleza ofrece un respiro necesario a nuestra forma de vida urbana, apegada al asfalto, el reloj y el calendario".

¹⁷⁵ Entre otros, BARDÓN: "El espacio rural se ha convertido así en un destino vacacional que cada vez resulta más atractivo y sugestivo para el ambiente de la ciudad. Este ve en él un nuevo tipo de vacaciones de verdadero descanso" (en "Turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas", *cit.*, pág. 12); BUENO GÓMEZ, "Coloquio sobre Agricultura y Turismo", *cit.*, pág. 212.; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, *cit.*, pág. 8, 14 y 15; DE LASUEN SOLOZÁBAL, B. *Agroturismo en Bizkaia*, Colección temas Vizcainos, nº 217, Ed. Bilbao Bizkaia Kutxa, Bilbao, 1993, pág. 7; FREÁN HERNÁNDEZ, "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural*, *cit.*, pág. 173; VÁZQUEZ BARQUERO, "Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", *cit.*, pág. 150; VIDAL IGLESIAS, I. "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones

encuentra más fácilmente en el campo o en la montaña que en las aglomeraciones de la costa"¹⁷⁶.

E incluso este mismo autor se atreve a opinar que "entre las motivaciones específicas del medio rural, uno de sus principales atractivos es precisamente la tranquilidad y el reposo"¹⁷⁷. Siguiendo la misma línea argumental, buena parte de la doctrina se ha mostrado coincidente con su posicionamiento¹⁷⁸.

Por otra parte, los agroturistas también esperan poder realizar nuevas y diversas actividades, buscan implicarse en experiencias que difieran de las conocidas y habituales estancias en la costa. El medio rural que rodea a los visitantes, incita al descubrimiento y a la participación en "las actividades creadoras y polivalentes de la vida

desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural...*, *op. cit.*, pág. 95.

¹⁷⁶ "El turismo rural en España...", *cit.*, pág. 32; y en su obra *Turismo en espacio rural*, *cit.*, pág. 15, afirma que "el espacio rural cuenta con importantes y variados recursos naturales y socioculturales infrautilizados (amplios espacios de tranquilidad y reposo)...".

¹⁷⁷ *Turismo en espacio rural*, *op. cit.*, pág. 23; se reafirma también en "Importancia de investigar una estrategia turística...", *cit.*, pág. 32, del propio BOTE GÓMEZ.

¹⁷⁸ Entre otros: ANTÓN ACEVEDO, A. "Experiencias empresariales en turismo de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, RODRÍGUEZ LAGO, J. (Coordinador), IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, 1995, pág. 55; BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", en *Revista de estudios agrosociales*, pág. 107, al hablar de "necesidades de relajamiento, quietud y sosiego"; CALS, *El turismo en el desarrollo rural de España*, *cit.*, pág. 20; FLORES DEL MANZANO, F. *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural*, Madrid, 1994, pág. 125; GARCÍA RAMÓN, D. Y OTROS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", en *Agricultura y Sociedad*, *cit.*, pág. 140; LIZARRAGA, "La experiencia navarra en turismo rural", *cit.*, pág. 173; e incluso alguno de los autores de la doctrina italiana, como MALEVOLTI, I. (Coord). *Indagine sulle caratteristiche dell'imprenditorialità in agricoltura nella provincia di Grosseto. Imprese agricole tra tradizione, innovazione e nuove aree d'affari nell'agriturismo e nel biologico*, Firenze, 1993, pág. 121, donde afirma categóricamente: "Los huéspedes buscan en el

rural", a modo de "intento de participar e integrarse en un tipo de vida diferente"¹⁷⁹.

OTERO RODRÍGUEZ describe esta última motivación, que alguno ha denominado «buena cobertura del tiempo libre»¹⁸⁰, de la siguiente manera: "El demandante de este tipo de turismo es fundamentalmente participativo, frente al turista «clásico» que busca sol, playa, etc. Por ello es fundamental la oferta de programas de actividades atractivos y de calidad. A la hora de decidirse, el usuario potencial busca «algo», una singularidad que le atraiga para ocupar su tiempo de ocio"¹⁸¹.

Y en la misma línea argumental, CORRALES BERMEJO señala que "los turistas demandan llenar su tiempo de forma activa, y, consecuentemente, las ofertas de alojamiento en el medio rural deben de contar con opciones de esparcimiento"¹⁸².

agriturismo satisfacer una serie de finalidades; la mayor parte de ellos busca el reposo".

¹⁷⁹ BOTE GÓMEZ, "El turismo rural en España...", *cit.*, pág. 33; el mismo autor en *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio...*, *cit.*, pág. 69, incluye "la realización de actividades que no se pueden desarrollar suficientemente durante el año o la realización de actividades nuevas". Y finalmente, en "Importancia de investigar una estrategia turística en el medio rural...", *cit.*, pág. 44 afirma lo siguiente: "Además del alojamiento, la demanda turística exige la posibilidad de realizar cierto tipo de actividades turístico-recreativas, específicamente rurales y que tienen gran importancia en la elección del lugar de vacaciones".

¹⁸⁰ Así VIDAL IGLESIAS, "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", *cit.*, pág. 95.

¹⁸¹ "Configuración de una oferta turística a través de recursos naturales", en *I Congreso de turismo rural*, *cit.*, pág. 146.

¹⁸² *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, *cit.*, pág. 14.

III. CRECIMIENTO DEL DENOMINADO "TURISMO DE RETORNO" HACIA LAS ZONAS RURALES.

Constituye un fenómeno de todos conocido la fuerte despoblación que numerosas zonas rurales y agrícolas han venido soportando a lo largo de muchos años en beneficio de determinadas zonas industriales, así como de núcleos urbanos de cierta magnitud. Dicho fenómeno encuentra su justificación, entre otras circunstancias, en la crisis económica que afecta a las actividades agrarias tradicionales, la cual a su vez genera la imperiosa necesidad de los habitantes de estas áreas por encontrar empleo.

Lógicamente, estas personas cuyo origen procede de zonas rurales, que actualmente se encuentran instaladas y asentadas en grandes urbes industrializadas, conservan vínculos con el entorno que les vio nacer, aquel donde transcurrió parte de su vida, y sienten deseos de volver a recuperar sus raíces y vivencias, aunque sea durante escasos periodos de tiempo.

En este sentido, LAS HERAS OLLETE afirma que la demanda turística en el espacio rural procede esencialmente de las áreas metropolitanas, y dentro de dicha demanda destaca la existencia de "un colectivo que visita tradicionalmente el medio rural debido a los vínculos que aun mantiene con el mismo, cuya importancia numérica, en torno al 80%, supera con creces el número de turistas perteneciente a otros colectivos"¹⁸³. Esta demanda, en palabras de CORRALES BERMEJO,

¹⁸³ "Turismo rural en Aragón", *cit.*, pág. 78.

hace uso del espacio rural en su tiempo de descanso laboral, para asegurarse "el encuentro con sus recuerdos o sus orígenes"¹⁸⁴.

Y BOTE GÓMEZ pone de relieve la importancia que poseen los núcleos urbanos de tres Comunidades Autónomas —Madrid, Cataluña y País Vasco— a la hora de generar este tipo de demanda turística en dirección hacia un elevado número de Comunidades Autónomas, lo cual "se explica por la emigración que tuvo lugar en los años sesenta y setenta desde las zonas rurales. El flujo turístico actual constituye una vuelta temporal «a los orígenes» para visitar a los familiares y amigos además de pasar las vacaciones"¹⁸⁵.

La modalidad turística objeto de nuestro interés pone al alcance de esta potencial demanda la posibilidad de hacer efectivo ese deseo consistente en volver a disfrutar de un ambiente auténticamente rural y agrario.

IV. AGOTAMIENTO Y CRISIS DEL TRADICIONAL MODELO MASIVO TURÍSTICO DE LITORAL. NUEVAS EXIGENCIAS DE LA DEMANDA TURÍSTICA.

La demanda turística que en la actualidad decide acogerse a un modelo vacacional del tipo agroturístico, viene planteando una serie de exigencias y requerimientos relativos al disfrute de su tiempo de ocio que difícilmente pueden encontrar ya cumplida satisfacción bajo el clásico modelo de turismo litoral, costero o de sol y playa.

¹⁸⁴ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 8.

¹⁸⁵ *Turismo en espacio rural...*, *cit.*, pág. 22.

Efectivamente, muchas de las actuales notas características de este último, así como algunas circunstancias que le afectan de manera directa, han provocado en un importante sector de la demanda turística general un cierto sentimiento de rechazo hacia el mismo¹⁸⁶, a la vez que se aprecia un paulatino aumento del interés por aquellas fórmulas turísticas alternativas capaces de satisfacer las nuevas necesidades de ocio, descanso y esparcimiento de una parte de la actual demanda.

En tal sentido, coincidimos plenamente con lo sostenido por ÁLVAREZ-CANAL MARTÍNEZ¹⁸⁷ cuando señala que "el desarrollo del subsector turístico en España ha estado basado fundamentalmente en la explotación de sus costas y la zona de influencia de las mismas, provocando en algunas ocasiones una sobreutilización. Por contra, los abundantes recursos turísticos del interior apenas han sido utilizados"; así como entiende que "los gustos y preferencias de los consumidores nacionales se encuentran en un proceso de cambio, lo que ha originado nuevas tendencias en la demanda turística hacia formas no tradicionales de turismo".

Bajo este prisma parece situarse el Decreto 10-9-1992 de regulación de los alojamientos turísticos especiales en zonas de interior, de la Comunidad Autónoma de Murcia, por cuanto en su exposición de motivos afirma que "se trata de regular una oferta de alojamiento diferenciada de la convencional, tanto desde el punto de vista de la

¹⁸⁶ Acerca de esta cuestión se ha dicho que "el turismo rural parece beneficiarse de un rechazo creciente hacia los paquetes turísticos tal y como han sido elaborados tradicionalmente por las agencias mayoristas de viajes. Así lo indicaría el hecho de que sólo una parte menor de los viajes de turismo al ámbito rural estén totalmente organizados por intermediarios turísticos". (CAL S, *El turismo en el desarrollo...*, cit., pág. 21).

¹⁸⁷ *Op. cit.*, pág. 161.

singularidad de los alojamientos, como de su régimen de explotación y perfil de los usuarios".

En esta tesitura, hay que tener muy en cuenta tanto las diversas opiniones que hablan del "agotamiento del modelo de «turismo litoral masivo»"¹⁸⁸, como aquellas que describen la denominada "crisis del turismo tradicional de sol y playa"¹⁸⁹.

Interesa pues, si cabe brevemente, recoger las causas fundamentales que provocan el citado agotamiento o crisis del turismo costero tradicional, en la medida en que las mismas están favoreciendo el incremento de la demanda del turismo rural-agroturismo; de esta manera, conociendo las circunstancias negativas de aquel modelo, *a sensu contrario* podremos llegar a conocer los aspectos que propician la opción por el modelo vacacional rural objeto de nuestro interés¹⁹⁰.

Así en primer lugar, y respondiendo a la cuestión arriba planteada, hay que tener presente la opinión de autores como CALS: "En el auge del turismo rural tiene un valor explicativo indudable los problemas de congestión, transformación y degradación de muchos espacios litorales dedicados a la recepción de turismo masivo"¹⁹¹; o el propio CALLIZO

¹⁸⁸ CALATRAVA REQUENA, "Análisis de la potencialidad del turismo rural...", *cit.*, pág. 307.

¹⁸⁹ COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español*, *cit.*, pág. 3.

¹⁹⁰ Conociendo las circunstancias capaces de desmotivar a los turistas, es decir, aquellas que sean susceptibles de desvirtuar la decisión por contratar su estancia de ocio en las zonas costeras o litorales, se podrán intuir aquellas otras que, por el contrario, influyen positivamente en dichos turistas y van a decantar su decisión hacia cualquiera de las submodalidades del turismo rural.

¹⁹¹ *El turismo en el desarrollo rural de España*, *cit.*, pág. 20. Acerca de la citada degradación que afecta a los espacios turísticos litorales, se ha indicado, muy gráficamente, que otras causas que provocan la aludida crisis del turismo de sol y playa consisten en "el deterioro de las condiciones ambientales del entorno, así como

SONEIRO: "La expansión creciente de lo que en los últimos años se conoce comúnmente como «agroturismo», «turismo verde» o —más sencillamente— «turismo rural», tiene mucho que ver con la saturación de las modalidades heliotalasotrópicas en que ha venido apoyándose el producto recreativo en boga desde principios de los años cincuenta. Si el viaje turístico se fundamenta en la búsqueda de la alteridad espacial, en el «cambio de aires», no cabe duda que la alterotropía litoral ha acabado ofreciendo al turista no otra cosa que su propio medio urbano"¹⁹².

En definitiva, se trata de un turismo saturado en ocasiones, masificado por la multitud del gentío concentrado en reducidos espacios físicos, agobiante en sus equipamientos y edificaciones, que poco se diferencia de las grandes urbes de las que los agroturistas pretenden huir¹⁹³.

Como consecuencia lógica derivada de lo arriba expuesto, no son de extrañar las opiniones doctrinales encaminadas a constatar, por una parte, que "un número cada vez mayor de turistas busca una alternativa a la masificación del tradicional turismo de sol y playa, cuyos espacios han

el incremento de la sensibilidad ambiental y la formación cultural de los turistas, los cuales demandan algo más que estar un mes, o quince días, tirado al sol, rodeado de moles de cemento, con playas saturadas y ambiente discotequero". (COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural...*, *cit.*, pág. 3). También BOTE GÓMEZ afirma que "existe un modelo de desarrollo turístico, producto de la civilización urbana e industrial, de gran escala y concentrado, desde el punto de vista de la oferta, y masificado desde el punto de vista de la demanda, que puede generar efectos negativos en el visitante o turista" (*Turismo en espacio rural...*, *cit.*, pág. 10).

¹⁹² CALLIZO SONEIRO, J. *Aproximación a la geografía del turismo*, Colección Espacios y Sociedades, Serie general, nº 21, Edit. Síntesis, Madrid, 1991, pág. 128.

¹⁹³ El propio BUENO GÓMEZ, "Coloquio sobre Agricultura y Turismo", *cit.*, pág. 212, menciona los "grandes complejos turísticos, a menudo tan congestionados y polucionados como las grandes ciudades".

perdido todo atractivo"¹⁹⁴, y por otra, que "actualmente en España, en contraste con la imagen generalizada de la costa mediterránea, pueden ya encontrarse una serie de ofertas turísticas alternativas, que han sido diseñadas para evitar errores cometidos en el pasado. Estas cumplen las normas desarrolladas en la CE respecto al desarrollo turístico rural"¹⁹⁵.

En otro orden de cosas, uno de los cambios apreciables en la actual demanda turística consiste en una tendencia a otorgar un mayor valor a las formas más personalizadas de turismo¹⁹⁶, circunstancia esta en la que el modelo de turismo rural aventaja significativamente al modelo costero o litoral. En este último, —turismo convencional o de masas—, el trato con los clientes en muchas ocasiones no viene a suponer otra cosa que una mera y despersonalizada relación mercantil. Contrariamente a esto, uno de los caracteres esenciales y definatorios del turismo rural se traduce en el contacto directo de los agroturistas con los habitantes del lugar de estancia elegido, así como la atención individual que los propietarios de casas rurales dispensan a sus clientes y visitantes, a los cuales prestarán personalmente —en la mayoría de ocasiones— un conjunto de servicios agroturísticos.

En efecto, encontramos autores que corroboran lo afirmado. Así, se ha escrito que de las experiencias concretas en los establecimientos de

¹⁹⁴ ALONSO PÉREZ, M. "Turismo rural y agroturismo en la Comunidad Valenciana", en *Noticias de la Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº 9, octubre 1993, pág. 24; también coincidente con esta visión, FREÁN HERNÁNDEZ, quien afirma que el "turismo rural huye de la masificación" (*Vid.: "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense"*, *cit.*, pág. 173).

¹⁹⁵ Así MIRA DOALLO, "Organización de rutas e itinerarios turísticos", en *I Congreso de turismo rural...*, *cit.*, págs. 105 y 106.

¹⁹⁶ Cfr. GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, *cit.*, pág. 66; también LAS HERAS OLLETE, "Turismo rural en Aragón", *cit.*, pág. 378, al afirmar que "son numerosas las personas

agroturismo (sitios en fincas rústicas), es de destacar desde el punto de vista de los agroturistas, "el trato personal con el anfitrión (que puede llegar hasta la amistad), aspecto este último ausente del turismo masificado"¹⁹⁷. Y desde el punto de vista de quienes ofrecen el alojamiento en sus explotaciones, se ha dicho que "una de las razones consideradas como prioritarias por los granjeros en su decisión de ofrecer alojamiento turístico, supone la posibilidad de disfrutar de la compañía de los visitantes"¹⁹⁸.

No se pretende con los anteriores razonamientos ofrecer una visión demoníaca ni maniquea de un tipo de turismo —el modelo costero, litoral o turismo "de sol y playa", que por otra parte ha producido y continúa generando cuantiosos beneficios y riqueza para nuestra economía— en comparación con otro modelo (el turismo rural en general), pues lo que realmente pretendemos es poner de manifiesto las bases sobre las que se apoyan las nuevas tendencias existentes en los usuarios turísticos, interesados en la búsqueda de una alternativa a su tiempo de ocio adecuada a sus particulares inquietudes y expectativas.

V. CONTACTO CON LA NATURALEZA Y EL MEDIO AMBIENTE RURAL.

La mayor parte de la doctrina especializada o interesada en esta materia, no olvida incluir entre las diversas motivaciones susceptibles de

que añoran formas de vida distintas, donde prime un tipo de relación humana fundamentada en lo personal".

¹⁹⁷ MORRO PRATS, "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, cit., pág. 232.

¹⁹⁸ CALLIZO SONEIRO, *Aproximación a la geografía del turismo*, op. cit., pág. 129.

influir en el usuario turístico a la hora de inclinar su decisión hacia opciones de agroturismo, la búsqueda del contacto directo con el medio ambiente natural y rural en condiciones adecuadas¹⁹⁹.

Tampoco se omiten algunas referencias al respecto en disposiciones autonómicas tales como el Decreto 16-6-1994 de Castilla-La Mancha, de ordenación de los alojamientos en casas rurales, en cuya exposición de motivos se tiene presente la "diversificación de las preferencias turísticas

¹⁹⁹ Así: BARDÓN, "Turismo rural en España...", *cit.*, pág. 12: "El deseo de contacto con la naturaleza y con el medio rural se convierte en uno de los factores de mayor peso a la hora de elegir el destino de las vacaciones"; BLANCO PORTILLO, R. y BENAYAS DEL ÁLAMO, J. "El turismo como motor de desarrollo rural. Análisis de los proyectos de turismo subvencionados por Leader I", en *Revista de Estudios Agrosociales* nº 169, julio-septiembre 1994, pág. 121; BOTE GÓMEZ, en *Turismo en espacio rural*, *cit.*, pág. 23 y 77, y en "Importancia de investigar una estrategia turística...", *cit.*, pág. 32: "En la actualidad un importante porcentaje de la población urbana es atraído por los recursos en los que el medio rural supera al urbano (mayor contacto con la naturaleza, entorno no contaminado...)"; CALS, *El turismo en el desarrollo rural de España*, *op. cit.*, pág. 20; CARAZO GARCÍA-OLALLA, "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", *cit.*, pág. 117; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, *cit.*, pág. 15, 17 Y 18: "El contacto con la naturaleza es uno de los valores más importantes que en la actualidad desean encontrar estos turistas"; COZZIO, *I.V.A. Agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agriturismo*, *cit.*, pág. 85: "El cliente busca la experiencia del agriturismo para redescubrir el contacto con la naturaleza, guiado por quien nunca ha perdido el vínculo con ella"; CHACÓN BELENGUER, J.L.(Coord.). *Turismo rural. Guía de recursos para cooperativas polivalentes y empresas*, *cit.*, pág. 36; FREÁN HERNÁNDEZ, *cit.*, pág. 173, para quien el "pilar fundamental de todas las experiencias de Turismo Rural es el patrimonio natural"; GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", *cit.*, pág. 66; LAS HERAS OLIVETE, *cit.*, pág. 378: "Son numerosas las personas que añoran formas de vida distintas, donde prime el contacto con la naturaleza"; LIZARRAGA, "La experiencia Navarra en turismo rural", *cit.*, pág. 177; VÁZQUEZ BARQUERO: "El turismo rural es un turismo verde, más ecológico, más integrado con la naturaleza", *op. cit.*, pág. 150; VILARIÑO GÓMEZ, "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural...*, *op. cit.*, pág. 93, indica que "para que esta oferta —turismo rural— resulte aceptable se considera imprescindible la existencia de un medio natural conservado y cuidado".

de los consumidores, que buscan un contacto más directo con la naturaleza".

Esta motivación general se concreta, según la doctrina, en otras tantas posibilidades como las de respirar aire puro no contaminado²⁰⁰, pasear por espacios libres, poco congestionados, tales como prados y bosques próximos, disfrutar de la contemplación del paisaje rural y natural²⁰¹, las cuales constituyen alicientes que despiertan el ánimo del usuario y su interés por el nuevo modelo vacacional que estudiamos.

Es de resaltar, —citando nuevamente el documento «*Medio ambiente y turismo: el presente y el futuro*» de la O.C.D.E.²⁰²—, el hecho de que las exigencias de los turistas en materia de calidad del medio ambiente "han sido expresadas claramente mediante encuestas realizadas en muchos países sobre los factores que determinan la demanda turística"; y así, entre otros se aludía a factores como "el atractivo del paisaje", "la calidad del clima unido a la pureza del aire, a la limpieza del agua", concluyendo con la idea de que "un medio ambiente de calidad y no contaminado constituye, pues, la razón de ser del turismo y su preservación responde al interés de todos los que pertenecen al

²⁰⁰ Vid. BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural*, cit., pág. 23; BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", cit., pág. 107; FRANCARIO, Lucio. *L'impresa agricola di servizi*, op. cit., pág. 115.

²⁰¹ BOTE GÓMEZ, "Turismo en espacio rural...", cit., pág. 15; CALS, op. cit., págs. 19 y 20: "El campo, la montaña, la naturaleza y, en definitiva, el paisaje rural, vienen a convertirse en los escenarios donde los ciudadanos quieren reencontrar valores que el progreso ha expulsado de los ámbitos de vida cotidianos"; CUADRADO ROURA, J.R. (Dror.), *El desarrollo del mundo rural en España. Informe preliminar*, cit., pág. 229; GARCÍA-RAMÓN Y OTROS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", cit., págs. 140 y 144; VIDAL IGLESIAS, cit., pág. 95; VILARIÑO GÓMEZ, cit., pág. 93.

²⁰² Vid., pág. 103.

sector turístico así como de los que se benefician de él en su tiempo libre".

Por otra parte, hoy en día las oportunidades de disfrutar adecuadamente de la naturaleza y del ambiente rural, pueden llegar a ser escasas en el entorno vital de numerosas personas. Ello es debido a razones de muy variada índole: así condicionamientos de tipo geográfico (vida en la ciudad, alejada del campo o de núcleos rurales), de tipo ambiental (polución de las grandes urbes, escasez de zonas verdes o ajardinadas), e incluso de tipo turístico (dado que la oferta de agroturismo hasta hace fechas recientes era ciertamente muy insuficiente y desconocida para la demanda en general), etc.

En conclusión, las referidas circunstancias aludidas en este apartado han concurrido, junto con todas las demás, a apuntalar el auge del modelo turístico rural a que venimos haciendo referencia.

VI. MOTIVACIONES DE ÍNDOLE CULTURAL: INTERÉS POR LAS MANIFESTACIONES DE LA CULTURA RURAL Y AGRÍCOLA.

La nueva demanda turística, interesada por el medio rural como destino vacacional para el disfrute de su tiempo de ocio, muestra también entre sus preferencias el deseo de aproximarse a un modo de vida, a unas relaciones sociales y a un tipo de cultura rurales ampliamente desconocidos para ella.

Se afirma que esta demanda turística "responde a motivaciones ligadas al goce de los valores más específicos del mundo rural, es decir,

el contacto con la cultura rural, el conocimiento de su patrimonio²⁰³; y que además, "el mundo rural cuenta entre sus puntos fuertes para la atracción de flujos turísticos y recreativos el contraste con el mundo urbano, sus modos de vida, costumbres y sistema de relaciones sociales. Despierta, pues, el interés de lo diferente, de la ruptura con los esquemas en los que se mueven cotidianamente las personas"²⁰⁴.

En dicho contexto se pueden situar las palabras de CORRALES BERMEJO cuando habla del interés de la demanda por "el descubrimiento de otra cultura, otros valores y otra forma de vida"²⁰⁵.

El propio BOTE GÓMEZ ha querido dejar plasmada claramente esta motivación, y así lo hace de manera muy directa: "En el medio rural tienen lugar diferentes tipos de manifestaciones de evidente interés cultural, especialmente para la nueva demanda que busca, entre otras motivaciones, establecer nuevas relaciones sociales, comprender e integrarse en la cultura rural"²⁰⁶.

²⁰³ CUADRADO ROURA, J.R. (Dirctor.), *El desarrollo del mundo rural en España. Informe preliminar*, cit., pág. 229. Y en esta línea, se encuentran: BARDÓN, "Turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas", cit., pág. 12: "Descubrir el valor de la cultura rural y un modo de vida más auténtico"; BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", cit., pág. 107; CALS, *El turismo en el desarrollo...*, cit., pág. 20; CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía de recursos...*, cit., pág. 36: "El producto turístico a ofertar viene determinado por una nueva demanda que se caracteriza por el deseo de entrar en contacto con la cultura local"; GARCÍA-RAMÓN Y OTROS, "Trabajo de la mujer, turismo rural...", cit., pág. 144; LIZARRAGA, "La experiencia navarra en turismo rural", cit., pág. 173.

²⁰⁴ CALS, *El turismo en el desarrollo rural de España*, op. cit., pág. 33; vid. también VILARIÑO GÓMEZ, cit., pág. 93.

²⁰⁵ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, cit., pág. 9. Vid. igualmente la pág. 15.

²⁰⁶ *Turismo en espacio rural*, op. cit., pág. 78.

En alusión a dichas manifestaciones de la cultura rural, BOTE²⁰⁷ considera que el espacio rural cuenta con importantes y variados recursos socioculturales infrautilizados, entre los que cita el importante patrimonio arquitectónico²⁰⁸, las fiestas populares²⁰⁹, los recursos artesanales²¹⁰, la gastronomía²¹¹, etc.

En definitiva, nos encontramos ante otro factor relevante de decisión para la demanda de turismo rural, el cual viene representando un valor en alza para el disfrute del tiempo de ocio, y que se constituye por un acercamiento a la historia, la cultura y la gastronomía de un lugar determinado²¹².

La doctrina italiana, que ha dedicado importantes esfuerzos a la investigación acerca del fenómeno «agriturístico» (turismo en

²⁰⁷ *Turismo en espacio rural, cit.*, pág. 15.

²⁰⁸ *Vid.* BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", *cit.*, pág. 107; y el propio BOTE, en *Turismo en espacio rural, cit.*, señala las "visitas y rutas sobre el patrimonio artístico y arquitectónico rural" (pág. 80), así como "las antiguas vías de comunicación del medio rural (caminos, vías pecuarias, calzadas romanas, etc.), que adquieren en la actualidad un valor importante desde el punto de vista turístico" (pág. 72). También *vid.* FREÁN HERNÁNDEZ, *cit.*, pág. 172.

²⁰⁹ *Vid.* BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", *cit.*, pág. 107, donde incluye entre las manifestaciones culturales en sentido amplio las "costumbres"; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 23, donde alude al folclore y a las tradiciones propios de la cultura rural.

²¹⁰ *Vid.* CALS, *El Turismo en el desarrollo rural de España, cit.*, pág. 30.

²¹¹ Igualmente se refieren a este aspecto cultural autores como BARDÓN, "Turismo rural en España...", *cit.*, pág. 12; BUENO GÓMEZ, "Notas sobre el turismo rural en España", *cit.*, pág. 107; CALS, *El turismo en el desarrollo rural de España, op. cit.*, pág. 20; CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 23; CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía de recursos..., cit.*, pág. 25; DE LASUEN SOLOZÁBAL, refiriéndose al agroturismo en Vizcaya, indica lo siguiente: "Atraídos por la fama de nuestra gastronomía, son muchos los visitantes que llegan ansiosos de probar los productos cosechados en las huertas de los caseríos y cocinados por los propios dueños en su forma tradicional, lo que da como resultado un aliciente añadido muy interesante" (*Agroturismo en Bizkaia, op. cit.*, pág. 7).

²¹² MORRO PRATS, "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques, op. cit.*, pág. 225.

explotaciones agrarias), viene considerando como una de las motivaciones de índole cultural influyentes en esta especial demanda turística, el interés por la vida agrícola en una explotación en activo.

Así entre otros MALEVOLTI, al afirmar que dentro de la serie de finalidades que los huéspedes buscan satisfacer en el agriturismo, se encuentra "el conocimiento y participación en la vida de la explotación (agrícola, se entiende)"²¹³.

En un sentido similar se manifiestan, por una parte COZZIO, al entender que "el cliente busca la experiencia del agriturismo para redescubrir los "sabores originales" y para vivir de cerca, con el espíritu bucólico de quien en verdad no es agricultor, la vida del campo"²¹⁴, y por otra FRANCARIO. Este último ha hecho constar que "el huésped de una empresa agriturística desea por tanto ser alojado no en un desnudo y aséptico edificio rural, o en un moderno albergue rural, sino en un edificio en que se respire la vida cotidiana de una familia campesina", estimando además que ello supone un carácter distintivo, es decir, una "peculiaridad del agriturismo"²¹⁵.

²¹³ *Indagine sulle caratteristiche dell'impreditorialità in agricoltura nella provincia di Grosseto. Imprese agricole tra tradizione, innovazione e nuove aree d'affari nell'agriturismo e nel biologico, op. cit.,* pág. 121. Entre nosotros BOTE GÓMEZ afirma que "la demanda turística rural, especialmente de nivel cultural elevado, desea adquirir conocimientos prácticos sobre la vida de las plantas y animales", en *Turismo en espacio rural, cit.,* pág. 77. Ante tales opiniones, nos parece adecuado añadir lo siguiente: si lo que se preconiza es procurar dar completa satisfacción a los citados fines relativos a la educación en cultura agropecuaria, qué mejor marco se puede hallar a tales efectos que una explotación agraria en plena actividad, donde se desarrollen funciones en permanente contacto con los ciclos biológicos vegetales o, en su caso, animales.

²¹⁴ En *I.V.A. Agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica, op. cit.,* pág. 85.

²¹⁵ *L'impresa agricola di servizi, op. cit.,* pág. 175.

CAPÍTULO QUINTO:
EL TURISMO RURAL Y EL AGROTURISMO EN EL
DERECHO COMPARADO.

I. FRANCIA.

I.1. LAS «GÎTES DE FRANCE».

Probablemente es Francia el país donde el turismo en el espacio rural ha evolucionado más y mejor, tanto en lo que afecta a la organización de la oferta, como en cuanto a la planificación y adecuación de la actividad turística a las características y necesidades del mundo rural.

En relación con el tema de esta tesis, hay que destacar que el país vecino se caracteriza por el fuerte desarrollo de una oferta de alquiler de casas rurales, las cuales reciben la denominación originaria de "*Gîtes de France*" o también "*Gîtes Ruraux*".

En términos generales, tales «*gîtes*» rurales suelen consistir en viviendas situadas en el medio rural, ya sea en el campo o en pequeñas villas rurales, cuyo tipo de residencia es una casa individual, no un inmueble comunitario, alojándose o no en ella el propietario; es decir,

que el propietario, sea campesino o no, puede tener el domicilio en esa casa o tenerla vacía, sólo para el uso turístico²¹⁶.

Siguiendo esa línea, BOTE GÓMEZ las define como "alojamientos independientes situados en una explotación aislada o en un núcleo rural, que se alquilan generalmente por semanas o fines de semana"²¹⁷, destacando el aspecto contractual o comercial de este tipo de alojamiento, el cual también se ve reflejado en el concepto que de las "*gîtes ruraux*" nos ofrece FOULQUIER²¹⁸: "Alojamiento creado o acondicionado en los edificios situados en el medio rural, y destinados a ser alquilados a los visitantes en sus vacaciones o fines de semana. Están concebidos para acoger a familias que encontrarán allí los elementos necesarios para su estancia. Una "gîte" debe estar situada en un ambiente favorable a la calma y el reposo, que es lo que buscan, ante todo, los visitantes".

Todos los diversos tipos de «*gîtes*» tienen como característica común la de ser creados por personas que poseen un inmueble en zonas rurales. La mayoría de estas personas son campesinos, aunque también se incluyen obreros, artesanos, profesionales, etc.

Dentro de la figura general de las «*Gîtes de France*» se comprenden diversas modalidades diferenciadas en atención a sus especiales características (*gîte d'enfants, gîte d'étape, chambres d'hôte,*

²¹⁶ DEL REGUERO OXINALDE, M. *Ecoturismo. Nuevas formas de turismo en el espacio rural, cit.*, pág. 165.

²¹⁷ *Op. cit.*, pág.58.

²¹⁸ FOULQUIER, M. "La rehabilitación de viviendas para uso turístico en Francia", en *Turismo en el medio rural*, edita Servicio de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, pág.168.

etc.). Pero la tipología de *gîte* que más nos interesa, a los efectos del presente trabajo, se centra en torno a las tres figuras siguientes²¹⁹:

a) *Ferme auberge* (granja posada).

Se define como un restaurante, con o sin alojamiento, gestionado en una explotación agrícola, donde se ofrecen platos regionales —comidas y bebidas— elaborados con productos de la propia granja (se procurará que en la mayoría de los platos se incorporen productos agrícolas de la propia explotación y que la gastronomía sea la propia del lugar).

Cumple una función de acogida a los turistas que visitan la región, especialmente senderistas, a los que se proporcionará información y asesoramiento acerca de los diferentes aspectos turísticos peculiares de la zona en que se encuentre situada.

b) *Ferme équestre* (granja ecuestre).

Se organiza en torno a una explotación agrícola donde es posible practicar actividades ecuestres, al tiempo que se ofrecen posibilidades de restauración y de alojamiento.

c) *Ferme de séjour* (granja para huéspedes).

En esta modalidad, es la propia explotación agrícola en todas sus actividades la que se convierte en una oferta turística, siendo utilizados los edificios, terrenos, productos y mano de obra de la granja.

La actividad turística comprende el alojamiento, el consumo de productos de la propia explotación (la comida se hace conjuntamente con

²¹⁹ Vid. CALS, *op. cit.*, pág. 39 y ss., y FOULQUIER, *op. cit.*, págs. 165 y 169.

la familia de la casa), así como una oferta de actividades de ocio a realizar en la misma granja o sus alrededores (excursiones, equitación, etc., sin existir criterio prefijado alguno acerca de las posibles actividades de esparcimiento).

Profundizando acerca de las tres modalidades de turismo rural arriba mencionadas, se puede señalar su nota esencial caracterizadora: las actividades a desarrollar propias de cada una de tales *gîtes*, tienen como marco de referencia común la existencia de una explotación agrícola o granja, que por otra parte constituye el elemento básico fundamental de la concreta modalidad turística denominada "Agroturismo" o "Turismo en Granjas".

Sin embargo, las dos primeras modalidades (granja posada, y granja ecuestre), se circunscriben en torno a actividades agroturísticas concretas y especiales y parciales, como lo son la oferta de restauración y la equitación; por su parte, la tercera modalidad (granja para huéspedes), a nuestro entender, refleja de un modo más exacto el espíritu de lo que se debe entender por oferta auténticamente agroturística.

En efecto, la *«ferme de séjour»* constituye un claro ejemplo de los elementos que constituyen el agroturismo: la explotación de naturaleza agraria a pleno rendimiento como base material de las actividades a realizar en ella; el alojamiento típicamente rural en los inmuebles rústicos; la gastronomía casera y tradicional, surtida igualmente por los productos elaborados en la finca; y en fin, una serie de actividades vacacionales y de ocio relacionadas con el mundo rural, agrícola y el contacto con la naturaleza.

I.2. COMERCIALIZACIÓN DE LAS «GÎTES DE FRANCE».

A la hora de contratar los servicios turísticos que comprende el disfrute de una «*Gîte de france*», el usuario agroturista puede hacer uso de uno de los dos siguientes sistemas²²⁰:

a) Servicio o Central de Reservas de la Federación Nacional *Gîtes de France*, la cual se encarga de las demandas y respuestas, de los contratos, garantizando la facturación así como la contabilidad.

Este sistema puede suponer ventajas para el propietario de la *Gîte* (pues no dedica tiempo a la correspondencia, al teléfono, seguros, etc.), y también para el propio turista (ya que se dirige a un interlocutor único, evitando gastos de tramitación, etc.).

b) Contratación de forma directa entre el propietario y el turista.

Según este sistema, el cliente —que tiene en su poder el correspondiente catálogo o guía de casas rurales—, se pone en contacto con el propietario o inquilino de la *gîte rural* para alquilar los servicios deseados.

A propósito de este procedimiento, FOULQUIER señala que mediante dicho sistema de contratación directa, "se permite al propietario de la "gîte" establecer desde el primer contacto una relación personal y sin intermediarios con su cliente, y conservar la libertad de elección y la responsabilidad de sus reservas"²²¹.

²²⁰ Cfr. BOTE GÓMEZ, V. *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio sociocultural y de la economía local*, cit., pág. 60; DEL REGUERO OXINALDE, cit., pág. 164.

²²¹ *Op. cit.*, pág.165.

Para formalizar el contrato, el propietario de la *gîte* solicita de su cliente, bien por teléfono o por correspondencia, el nombre, dirección y número de teléfono, periodo de alquiler que solicita, composición de la familia o grupo que efectuará la estancia, y al más breve plazo le envía dos ejemplares del contrato de alquiler para que lo firme el cliente y se lo devuelva en un máximo de diez días, junto con un adelanto que supone un 30% del importe total de la estancia²²².

Continúa FOULQUIER haciendo referencia a otros aspectos específicos del contrato de alquiler de *gîte* rural en Francia²²³.

Plantea así, en primer lugar, el supuesto de hecho en que el número de clientes supere la capacidad de acogida prevista por el contrato sin existir acuerdo previo; en estos casos el propietario se reserva el derecho de rechazar a los inquilinos suplementarios o de recibir un aumento en el alquiler.

Está previsto además, que en el momento de la llegada se realice un inventario de los útiles de cocina, mobiliario, etc., así como otro antes de la partida, dando lugar a la correspondiente indemnización por cualquier pérdida o daño en dichos bienes.

En cuanto al pago del precio del contrato, como elemento real del mismo, afirma que el adelanto que se entrega sobre el precio total del alquiler implica un compromiso firme por ambas partes; el saldo restante del montante de la estancia se pagará en los tres días siguientes a la llegada.

²²² FOULQUIER, *op. cit.*, pág.165.

²²³ *Cit.*, págs. 165 y 166.

Para el caso de la anulación del contrato, cuando existe ya adelanto de parte del precio, se establecen como consecuencias las siguientes:

—No cabe posibilidad de renuncia.

—El contrato de alquiler deberá ser realizado en su integridad.

—El propietario puede exigir la totalidad del precio del alquiler en el caso de renuncia.

—Tanto el propietario como el inquilino puede verse condenado a pagar daños y perjuicios si se retracta.

A nuestro entender, en el caso francés arriba expuesto, bajo la apariencia formal de un simple contrato de alquiler de una casa rural, en el fondo encontramos una nueva tipología especial de relación contractual que denominamos "contrato de agroturismo", cuya particularidad deriva del tipo de servicios prestados por una de las partes (el operador ofertante del turismo agrario), centralizados en torno a la consabida trilogía alojamiento-gastronomía-actividades típicamente agrarias y rurales.

II. PORTUGAL.

II.1. EL DECRETO-LEY 256/1986.

Hasta bien entrado el año 1986, la legislación portuguesa no se planteó la necesidad de establecer un marco normativo que estuviera directa y exclusivamente dirigido a regular el turismo en el espacio rural,

ni tampoco la necesidad de contemplar dicha realidad social desde un punto de vista omnicomprendivo.

En este sentido, el Decreto-Ley n° 256/86, de 27 de Agosto vino a regular una serie de nuevos productos turísticos que se desarrollaban en el espacio rural. En concreto se establecieron y definieron las modalidades turísticas denominadas "turismo de vivienda, turismo rural y agroturismo".

En relación a esta tipología de actividades turísticas, DIONISIO SARAVIA²²⁴, señala como notas comunes a las tres mencionadas clases de turismo, las siguientes:

—"Consisten en el hospedaje de turistas en casas particulares dotadas de las condiciones de higiene y confort necesarias y en las que se garantiza una buena acogida y el bienestar que caracteriza a la hospitalidad portuguesa".

—"El servicio de desayuno es obligatorio, pudiendo, por otra parte, ser servidas otras comidas. En este caso se debe ofrecer comida tradicional portuguesa, utilizando, siempre que sea posible, productos de la propia explotación agrícola o de la región, así como dulces y vinos locales".

—"Se trata de un turismo personalizado, que permite el contacto con la naturaleza, con la historia, la cultura, las tradiciones regionales, en una palabra, con todo aquello que es genuino y auténtico en el mundo rural".

La diferencia sustancial entre las distintas clases de turismo en espacio rural reguladas por este Decreto-Ley de 1986, se encuentra en el tipo de construcción o inmueble donde se acoge a los visitantes.

Así, mientras el turismo de vivienda se practica en las casas antiguas, palacetes o viviendas de reconocido valor arquitectónico, dotadas de mobiliario y decoración de calidad, por su parte, el turismo rural tiene como marco las casas rústicas características del mundo rural, y situadas en una aglomeración o núcleo rural o no lejos de ella. En última instancia, el agroturismo supone la acogida de turistas en casas con vivienda o en sus anexos situadas en el marco de una explotación agrícola²²⁵.

El propio régimen legal determina que, paralelamente al alojamiento, se implante un conjunto de actividades de animación, cuya finalidad sea proporcionar un mejor conocimiento y disfrute de los valores turísticos regionales. Entre otras, DIONISIO SARAVIA cita como actividades de ocio y esparcimiento, la participación de los turistas en la cosecha de frutos, su transporte y almacenamiento, participación en las vendimias y demás actividades del ciclo del vino, en la fabricación de pan, queso, etc.; práctica de la caza, pesca; tientas en las explotaciones ganaderas, organización de circuitos a pie, a caballo o en bicicleta, haciendo especial hincapié en la artesanía y el folklore local, así como en las industrias domésticas tradicionales, etc.²²⁶.

²²⁴ DIONISIO SARAVIA, F.M, "Turismo rural en Portugal", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, pág. 112 y ss.

²²⁵ Ver DIONISIO SARAVIA *cit.*, pág. 113; BOTE GÓMEZ, *op. cit.*, pág. 64.

²²⁶ *Cit.*, págs. 113 y 114.

II.2. DERECHO ACTUAL VIGENTE: EL DECRETO-LEY 169/1997.

II.2.1. Introducción.

Continuando y afianzando la tendencia legislativa iniciada en el año 1986 respecto de la materia objeto de nuestro interés, en el año 1997 fue aprobado, mediante Decreto-Ley n° 169/97, de 4 de julio, el "Régimen jurídico del turismo en espacio rural".

En la exposición de motivos anexa a dicha norma se manifiesta que la intención que empuja la nueva legislación es la de establecer "las bases del marco legal de las actividades a desarrollar en el ámbito del turismo en espacio rural", con la voluntad de conseguir alcanzar, básicamente, los siguientes objetivos generales:

- a) Preservar o recuperar el patrimonio natural, paisajístico, cultural, histórico y arquitectónico de las regiones donde se desarrolle el turismo.
- b) Incentivar el contacto entre los visitantes y las poblaciones autóctonas.
- c) Revitalizar y desarrollar el tejido económico rural, en aras de aumentar las rentas de las poblaciones locales, incrementar la oferta de empleo, en definitiva, buscando la fijación y estabilidad de tales habitantes del medio rural.

El Capítulo I del Decreto-Ley establece las Disposiciones Generales, y en el artículo 1º se fija la noción del turismo en el espacio rural, en cuya virtud "consiste en un conjunto de actividades y servicios

realizados y prestados en el medio rural mediante remuneración, según diferentes modalidades de hospedaje, y un conjunto de actividades y servicios complementarios de animación y diversión turística, teniendo en cuenta la oferta de un producto turístico completo y diversificado en el espacio rural".

A la vista de este concepto legal unitario, se desprende que en la legislación portuguesa, el Turismo en el medio rural se encuentra integrado por dos elementos fundamentales: el servicio de hospedaje y las actividades de animación y diversión.

El propio artículo 4º del Decreto-Ley fija expresamente qué cinco modalidades puede adoptar el hospedaje turístico en el medio rural (turismo de vivienda, turismo rural, agro-turismo, turismo de aldea y casas de campo).

También especifica dicho precepto, si bien a nuestro entender no de una manera taxativa, qué tipo de actividades de animación pueden ser desarrolladas para ocupar el tiempo libre de los turistas (aquellas divulgativas de las características, productos y tradiciones de las regiones, y en especial de su patrimonio natural, paisajístico y cultural, los itinerarios temáticos, la gastronomía, artesanía, folklore, caza, pesca, etc.).

II.2.2. Regulación particular de la actividad agroturística.

El Capítulo II del Decreto-Ley de 1997, regula, de un modo ciertamente descriptivo, la tipología y modalidades de hospedaje a prestar en el medio rural. Interesa en particular, a los efectos de nuestro

estudio, el artículo 8º en el que se hace referencia al "Agro-turismo", el cual aparece definido como "servicio de hospedaje, prestado en casas particulares utilizadas simultáneamente como vivienda del propietario, poseedor o legítimo detentador, e integradas en explotaciones agrícolas que permiten a los huéspedes el seguimiento y conocimiento de la actividad agrícola, o la participación en los trabajos allí desarrollados, de acuerdo con las normas establecidas por los responsables de las casas y empresas".

Además, en el número dos de dicho precepto se hace una expresa remisión a lo dispuesto en el artículo 6.2º, en cuya virtud dicha modalidad turística sólo podrá ser ejercitada por personas individuales o por sociedades familiares empresarias que sean propietarias, poseedoras o legítimas detentadoras de la casa, y siempre que residan en ella durante el periodo de explotación.

No podemos dejar de destacar en esta regulación, la nota distintiva que otorga el carácter peculiar a la modalidad de turismo en el medio rural denominada Agro-turismo. Aparece como elemento sustancial la necesidad de que los inmuebles o las casas donde se presta el servicio de hospedaje a los visitantes, se encuentren ubicadas físicamente en el contexto de una explotación de naturaleza agropecuaria. Esta es una condición esencial para el desarrollo de este tipo de turismo agrario, pues precisamente aquella realidad económica, social y personal en que consiste la empresa agrícola es la que constituye objeto principal de la estancia turística, hacia donde van dirigidos los fines del agroturismo.

Así por tanto, la explotación agrícola en funcionamiento se convierte en el elemento material base de la estancia turística. El propio

artículo 8º —antes aludido—, establece las dos finalidades a las que se dirige dicha modalidad agroturística:

a) La primera, más simple en su ejecución, comprende el seguimiento y conocimiento de la actividad agraria. A este fin puede ser planificada la ejecución de múltiples actividades "de animación o diversión" (en el sentido del artículo 4º, número dos del Decreto-Ley), organizadas también por los operadores agroturísticos propietarios de las casas y empresas agrarias, y ofrecidas a los agroturistas interesados (enseñanza y aprendizaje en las labores típicas de los agricultores, muestra de aperos e instrumentos utilizados, conocimiento de las fincas en toda su extensión, visita a zonas boscosas, de interés ecológico, etc.).

b) La segunda finalidad supone una participación más activa de los huéspedes en los trabajos y demás labores agrícolas, pecuarias o forestales, dependiendo del tipo de explotación, por cuanto con ello se les brinda la ocasión de tomar un contacto más directo con el mundo agrario, enriqueciéndose con experiencias nunca imaginables en sus propios ambientes habituales (recogida de frutas u otros productos de la tierra, cuidado y alimentación de ganados o aves, participación en la matanza de animales de granja, fabricación artesanal de productos caseros, etc.).

II.2.3. El contrato de agroturismo en el Decreto-Ley de 1997.

Del detenido estudio de las disposiciones contenidas en el Decreto-Ley que venimos comentando, se puede obtener como conclusión la existencia de claras referencias legales a la relación contractual nacida

entre el propietario del establecimiento de agroturismo y el agroturista visitante, a pesar de que no se mencione de manera expresa en la norma.

Es por ello que a nuestro parecer, en vista del fenómeno social que se regula y la tipología concreta de relación jurídica que nace, podemos denominar "contrato de agroturismo" aquel que se establece entre las partes implicadas en esta modalidad de turismo en el espacio rural.

A dicha conclusión se puede llegar fácilmente si atendemos a las siguientes consideraciones:

En primer lugar, los artículos 14, 15, 16 y 21 se ocupan de regular, de un modo bastante exhaustivo, los deberes de las partes contratantes, tanto de los "propietarios" como de los "huéspedes", regulación que viene a establecer el contenido del contrato de agroturismo.

En este sentido, los propietarios (operadores del agroturismo), según los artículos 14 y 15, tienen la obligación de mantener las casas y demás instalaciones en "buenas condiciones y en perfecto estado de conservación e higiene", así como "el deber de no realizar ni permitir la realización de actividades susceptibles de perturbar la tranquilidad de los huéspedes o de adulterar las características del servicio".

Además, el propio artículo 21, prescribe que "el dueño, el legítimo poseedor o el detentador de la casa son responsables de la corrección del servicio prestado y de la buena acogida de los turistas, así como del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables".

Por su parte, los huéspedes (agroturistas), en virtud del artículo 16, "deben regir su comportamiento por las reglas de la cortesía y la urbanidad"; además están obligados a "pagar puntualmente las facturas

relativas a los servicios que les fueran prestados", así como a cumplir "las normas de funcionamiento privativas de la casa", siendo "responsables de los daños que causen a la casa o a su equipamiento y mobiliario".

En segundo lugar, aparecen normas sobre la facturación y el pago de los servicios prestados, lo que constituyen elementos formales y reales del contrato de agroturismo. Así el artículo 18 establece que "todos los servicios prestados en las casas de agroturismo, deben ser facturados detalladamente, salvo en el caso del servicio de "pequeño-almuerzo", cuyo precio puede estar incluido en el precio diario de alojamiento".

En tercera instancia, se regula también la posible extinción del contrato en curso, citando como posibles causas el artículo 17, el hecho de que los huéspedes "no cumplan los deberes enunciados en el artículo anterior, o de cualquier forma, perturben el ambiente familiar y la normal prestación del servicio", hechos ante los cuales se podrá impedir el acceso o la permanencia en las casas destinadas al servicio de hospedaje.

En definitiva, y puesto que aparecen disposiciones reguladoras de los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en la relación jurídica derivada de la práctica del agroturismo, reguladoras igualmente de los elementos reales de la misma, e incluso se establecen las causas de su posible extinción, queda claro que se está haciendo referencia a un tipo de contrato específico, cuya denominación no queda expresada directamente, pero de cuya existencia no podemos albergar la menor duda, y así, a nuestro entender el mismo se configura como el «contrato de agroturismo».

III. ITALIA.

III.1. INTRODUCCIÓN. LAS PRIMERAS ACTUACIONES LEGISLATIVAS.

El turismo en espacio rural en Italia ha estado, desde su origen, estrechamente vinculado al desarrollo del agroturismo. Su desarrollo empezó a mitad de los años 60, cuando el mundo rural se encontraba en plena crisis y era necesario poner en marcha nuevas actividades que ayudasen a compensar las dificultades de la población agrícola²²⁷.

La primera intervención legislativa dirigida específicamente a la regulación legal del agroturismo, la podemos encontrar en la ley provincial de Trento, de 20 de mayo de 1973, nº 11, la cual vino a establecer un registro de operadores agroturísticos, según prevé el art. 1, párrafo 2º donde «pueden inscribirse los que dirijan explotaciones agrícolas a título principal y practiquen o pretendan practicar el agroturismo individualmente o en asociación».

Posteriormente, en esta misma provincia italiana de Trento, y por ley de 31 de enero de 1977, nº 9, se fue desarrollando el contenido de la actividad agroturística. Así en el art. 1 de la citada ley se establece que "el certificado de operador agroturístico del artículo 1 último párrafo de la ley provincial de 20-3-1973, nº 11, habilita al operador: a) a dar alojamiento para estancia turística; b) a vender al detalle los productos de la propia explotación agrícola y los productos preferentemente elaborados en la misma, incluidos aquellos con contenido alcohólico; c)

a suministrar alimentos a las personas hospedadas...". Acerca de este aspecto en particular, FRANCARIO²²⁸ considera que cuando dicha ley utiliza la expresión "habilitar" en su art. 1, viene a significar que la inscripción en el registro es condición imprescindible para el ejercicio de la actividad agroturística.

La primera ley italiana de ámbito nacional que se ocupa del fenómeno del agroturismo, fue la Ley marco sobre turismo de 17 de mayo de 1983, n° 217, si bien de manera indirecta, incluyendo a la empresa agroturística en el ámbito de la figura más general de la empresa turística.

En efecto, el art. 6, párrafo 1° de la ley incluye entre las estructuras de acogida turística a los alojamientos agroturísticos, los cuales son definidos en el párrafo 8° del mismo precepto como aquellos "locales situados en edificios rurales, en los que se da alojamiento a los turistas por los empresarios agrícolas". De esta manera, el legislador vino a poner sobre el mismo plano el ejercicio del agroturismo y la dirección de un gran hotel, optando por situar la actividad agroturística en el ámbito de la empresa mercantil de servicios turístico-hoteleros.

En opinión de FRANCARIO²²⁹, en este intento de reconducir al agroturismo bajo el amparo de la legislación general sobre turismo, "se está olvidando la peculiaridad de la empresa agroturística, la cual no desarrolla una simple actividad de acogida, sino que ofrece una hospitalidad peculiar, dado que el servicio ofertado se caracteriza por el

²²⁷ CALS, J. *op. cit.*, pág. 41.

²²⁸ FRANCARIO, Lucio. *L'impresa agricola di servizi*. Collana dell'istituto di legislazione agraria «A.de Feo», Jovene Editore, Napoli, 1988, pág. 122.

²²⁹ *Op. cit.*, pág. 129 y ss.

contexto original en que se despliega (la empresa agrícola en actividad) y por la posibilidad de disfrutar de comidas y bebidas elaboradas preferentemente con productos propios de la explotación, además de la oportunidad de reposo y de distracción ofrecida por el ambiente rural del que forma parte".

Este autor destaca y defiende la especificidad de los servicios de turismo agrícola frente a la actividad turística general, y por ello concluye afirmando que todas las peculiaridades propias del agroturismo "no son absolutamente tenidas en cuenta por la ley marco sobre el turismo, la cual, reduciendo el problema de la hospitalidad a un problema de alojamiento, olvida la tipicidad de la actividad agroturística".

III.2. LA LEY MARCO SOBRE AGROTURISMO, DE 5 DE DICIEMBRE DE 1985, N. 730.

Con el advenimiento de esta nueva ley estatal, se produjo el reconocimiento de la especificidad del fenómeno del agroturismo respecto de otras actividades afines, como el turismo rural, subrayando que la actividad agroturística se presenta como tal, sólo si se desarrolla en el ámbito de la empresa agrícola.

Esta circunstancia se puede apreciar en el artículo 2 de la citada ley, donde se entiende por «actividad agroturística» "exclusivamente la actividad de acogida y hospitalidad ejercitada por empresarios agrícolas...". Esta previsión normativa, opina FRANCARIO²³⁰, sirve para evitar que el fenómeno del turismo rural (en sentido estricto, como

fenómeno no practicado por empresa agrícola) pueda ser regulado por la ley 730/1985. También excluye de la posibilidad de ejercicio del agroturismo a todos aquellos empresarios mercantiles o propietarios de fundos que no desarrollen una actividad agrícola principal.

Según nuestro entender, el hecho de que la ley venga a establecer de manera preceptiva y excluyente, qué sujetos son los únicos con capacidad para ejercitar este tipo de actividad —todos los empresarios agrícolas—, a la vez está determinando uno de los elementos personales del contrato de agroturismo, en concreto, la parte contratante obligada a prestar los servicios turísticos, el operador agroturístico.

Así, según se desprende del art. 2 de la ley, el agroturismo puede ser ejercitado por empresarios agrícolas, tanto individuales como colectivos (asociados); de este modo quedan admitidas todas las formas de organización o agrupación —asociativa o societaria— reconocidas para la práctica de la agricultura, entre ellas la fórmula de la cooperativa agrícola.

FRANCARIO, haciendo uso de un discurso caracterizador del fenómeno del agroturismo, y poniendo énfasis y esfuerzos en destacar sus peculiaridades distintivas, señala como nota esencial la siguiente: "se debe apreciar el agroturismo como parte de una actividad propiamente agrícola, desarrollada a través de la utilización de la propia empresa agraria, en relación de conexión y complementariedad respecto a la actividad de cultivo de la finca, a la silvicultura, o a la cría de ganado, las cuales en todo caso, deben permanecer como principales"²³¹.

²³⁰ *Op. cit.*, pág. 135.

²³¹ *Op. cit.*, pág. 168 y ss.

En este mismo sentido se manifiesta COZZIO, quien opina que "la actividad agroturística, entendida como un conjunto de servicios prestados por el empresario agrícola a los clientes que lo soliciten, debe ser considerada actividad agrícola por conexión"²³².

Así pues, de dicha nota característica principal se desprenden, como lógica consecuencia, otras dos características secundarias:

La primera de ellas implica que la actividad agroturística, incluso desde un punto de vista jurídico, sólo se puede integrar —y por tanto desarrollarse, ser ejercitada—, en el ámbito de una empresa agrícola.

Confirma este razonamiento la opinión de COZZIO, quien entiende que "el turismo gestionado fuera de la actividad agrícola no es ciertamente calificable como agroturismo; este último está estrechamente ligado a la actividad agrícola, de la cual trae no sólo el nombre, sino también su esencial forma de ser"²³³.

Ello no obstante, el empresario agrícola que pretenda iniciar el ejercicio de esta actividad de servicios, no se encuentra en la tesitura o necesidad de crear una nueva empresa diferenciada de la agrícola ya existente, pues lo que deberá perseguir es que la propia empresa agrícola sea susceptible de ofrecer al mercado, además de productos, también servicios turísticos.

Estima FRANCARIO, sobre este particular, que el hecho de destinar a la explotación del agroturismo una edificación rural "no comporta la creación de otro complejo empresarial; no supone

²³² COZZIO, E., *IVA agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agroturistica, cit.*, pág. 84.

desarrollar una ulterior actividad de empresa: es la misma empresa agrícola que amplía sus horizontes de actividad, aumentando el uso de los inmuebles situados en el fundo además para otros fines de naturaleza complementaria respecto a los perseguidos de modo principal"²³⁴. En conclusión, es destacable en el agroturismo su capacidad para integrarse, bien con las restantes actividades agrícolas productivas, o bien en el contexto más amplio del ambiente rural.

La segunda de las características anunciadas, refleja la configuración del agroturismo como actividad carente o privada de propia autonomía.

Para FRANCARIO²³⁵, "el agroturismo no tiene sentido fuera de la agricultura; fuera de esta última podrán apreciarse fenómenos distintos (turismo rural o turismo en el campo) obra de empresas turísticas, pero en ningún caso actividad agroturística". Del mismo modo COZZIO, para el que "la actividad agroturística, como buena actividad conexas, está absolutamente privada de autonomía respecto a la actividad agrícola fundamental sobre la que se apoya: el agroturismo, sin la estructura de la empresa agrícola a las espaldas, sería sólo turismo"²³⁶.

Esta nota particular procede, a su vez, de la misma peculiaridad del servicio ofrecido, el cual "debe consistir en un servicio estrechamente conexas y complementario (integrado) respecto de la actividad agrícola, que no trastorne la capacidad de hacer frente a los ciclos agrícolas productivos (de hecho se prohíbe destinar a la actividad agroturística los

²³³ *Op. cit.*, pág. 85.

²³⁴ *Op. cit.*, pág. 176.

²³⁵ *Cit.*, pág. 170.

²³⁶ *Op. cit.*, pág. 86.

locales necesarios para la explotación de la finca: cfr. Art. 3, párrafo 1º), y que al mismo tiempo no distraiga la atención y el cuidado del empresario agrícola y sus familiares sobre las edificaciones existentes en la finca rústica"²³⁷. El desarrollo de la actividad agroturística no constituye, por tanto, una separación entre el destino agrícola de la finca y los edificios implicados en la actividad de servicios vacacionales.

Entrando ahora a comentar brevemente las funciones o finalidades que desempeña el fenómeno estudiado, debemos hacer referencia al artículo 1º de la ley marco de agroturismo, donde se señalan, como factores beneficiosos emanantes de esta actividad, los siguientes:

a) Favorecer el desarrollo y el reequilibrio del territorio agrícola (factor de promoción económica de áreas agrícolas marginales).

b) Facilitar la permanencia de los productores agrícolas en las zonas rurales a través de la integración de las rentas empresariales y la mejora de sus condiciones de vida.

c) Procurar una mejor utilización del patrimonio rural y arquitectónico.

d) Favorecer la conservación y tutela del ambiente (respeto al paisaje rural, y por ende, agrario, aumento del valor ambiental).

e) Revalorizar los productos típicos.

f) Promover las tradiciones e iniciativas culturales del mundo rural (aumento del valor cultural).

²³⁷ FRANCARIO, *cit.*, pág. 176.

Además, —añade FRANCARIO—, "las ocasiones de contacto con el público, fomentadas por el agroturismo, constituirán para tales empresas otras tantas posibilidades de salida para la propia producción, tanto más válido cuanto mayor sea la calidad de los productos ofrecidos, o la capacidad de transformación de los mismos en alimentos aptos para el consumo en el lugar, o incluso la capacidad de utilizar a los animales o al ganado de cría para actividades recreativas, etc."²³⁸.

A nuestro entender, el autor arriba citado está señalando dos de los elementos reales fundamentales de la actividad agroturística, que constituyen a la vez objeto del contrato de agroturismo que propugnamos. Primero, la prestación a los clientes de un servicio de pensión alimenticia, preferentemente elaborada a base de los propios productos cultivados en la explotación; y segundo, la utilización de los elementos componentes de la empresa agraria de que se trate (el autor cita el ganado de cría), a los efectos de proporcionar actividades de entretenimiento y recreación a los agroturistas íntimamente vinculadas con el mundo agrario y rural.

III.3. LEGISLACIÓN PARTICULAR: LAS LEYES REGIONALES POSTERIORES A LA LEY MARCO SOBRE AGROTURISMO DE 1985.

Se puede afirmar que, en general, las leyes regionales sobre agroturismo promulgadas tras la publicación de la ley marco 730/85, siguen el paradigma señalado por el artículo 2º de la ley estatal en orden

²³⁸ *Op. cit.*, pág.171.

a la calificación de la actividad agroturística, llegando en la mayor parte de los casos a reproducir casi de modo íntegro el texto del precepto²³⁹.

Ello no obstante, podemos apreciar entre las diversas soluciones normativas empleadas por las legislaciones regionales, algunas que constituyen una cierta diferenciación respecto de la normativa general estatal.

Así pues, trayendo a colación en este momento algunas de las leyes regionales más significativas, citaremos las siguientes:

a) Ley regional Basilicata, de 7 agosto de 1986, art. 4, donde se define como actividades agroturísticas, entre otras "la venta directa al público de productos típicos artesanales de elaboración local o regional", así como "la organización de actividades recreativas y deportivas relacionadas con la agricultura, con las excursiones, y con la vida en el campo, incluida la crianza dirigida al turismo ecuestre".

b) Ley regional de Cerdeña, de 20 de junio de 1986, art. 3, que considera como actividad de agroturismo "la venta directa de productos agrícolas y artesanales, procedentes de la explotación, incluso en forma asociada; la organización de actividades recreativas en el ámbito de la explotación, incluida la actividad de turismo ecuestre y de pesca deportiva; la organización de vacaciones-trabajo para el aprendizaje de los aficionados a la actividad agroturística y turístico-deportiva".

c) Ley regional Umbría, de 6 de agosto de 1987. En su art. 2 se puede leer lo siguiente: "La actividad agroturística del art. 2 de la ley

²³⁹ Cfr. FRANCARIO, *op. cit.*, pág. 178 y ss.

730/85 (ley marco sobre agroturismo), comprende igualmente la cría de caballos dirigida al agroturismo ecuestre, así como la venta directa al público de productos alimentarios y artesanales típicos de elaboración propia".

d) Ley regional Marche, art. 2, que incluye en el fenómeno del agroturismo la organización de "actividades recreativas y deportivas, divulgativas y culturales en el ámbito de la explotación o de las explotaciones asociadas o según un itinerario turístico integrado".

Los ejemplos arriba citados ponen de manifiesto el interés existente en los diversos legisladores regionales por concretar las disposiciones generales de la ley marco sobre agroturismo de 1985, buscando especificar aun más el posible contenido y alcance de la actividad a desarrollar por los operadores agroturísticos, en aras de dar cumplida satisfacción a las peculiares necesidades o exigencias de cada una de las regiones afectadas.

Pero hay que añadir, si cabe, el hecho de que los legisladores regionales no se limitan a concretar el contenido de la actividad agroturística; además, algunas de estas leyes señalan límites a dicha actividad que muchas veces no coinciden con la normativa estatal, lo cual supone ir más allá de una simple ejecución o desarrollo de las disposiciones de la ley de carácter nacional.

Concretamente, el art. 2, párrafo 4º de la ley provincial de Trento de 1986, respecto a las relaciones existentes entre la actividad agrícola principal y la agroturística, señala una serie de criterios o condicionantes que debe cumplir la explotación agrícola para además poder albergar en su seno la práctica del agroturismo. Y así establece que "existe relación

de conexión y complementariedad entre la actividad agrícola y la agroturística, cuando la explotación agrícola, en relación con su extensión, dotación estructural, naturaleza y variedad de los cultivos y crianzas desarrollados, espacios disponibles en los edificios sitios en la misma, equipamiento, número de empleados y nivel del destino agrícola, sea también idónea para el desarrollo del agroturismo, con respeto a las disposiciones de la presente ley".

Igualmente se establece que "el carácter de principal de la actividad de cultivo de la finca, la silvicultura o la cría de ganado, y la relación de complementariedad y conexión de la actividad agroturística, se entiende lograda cuando el valor de los ingresos de esta última es inferior al de la producción agrícola bruta vendible y al tiempo de trabajo empleado en la actividad agroturística".

Por otra parte, respecto de las actividades de hospitalidad y alojamiento, que se ven limitadas por la ley estatal a ciertos periodos estacionales, podemos citar algunas leyes regionales como las de Marche, Cerdeña, Veneto y la ley de la Provincia de Trento, las cuales no mencionan la estacionalidad como criterio a respetar en la prestación de alojamiento. Ello parece indicar que la falta de tal mención no constituye una omisión, sino que denota más bien la voluntad de consentir a los operadores agroturísticos ofrecer hospitalidad en los locales de la explotación, en cualquier periodo del año²⁴⁰. Hay que tener en cuenta que la hospitalidad agroturística no puede considerarse directamente asimilable a la urbana, pues aquella responde a una demanda de servicio

²⁴⁰ PAOLONI, L. *Analisi comparata delle leggi regionali sull'agriturismo*, in curso di pubbl. su *Nuovo diritto agrario*, 1988, citado por FRANCARIO, *op. cit.*, pág. 189.

de alojamiento totalmente distinta de la tradicional desarrollada en las estructuras urbanas de acogida.

Por lo que concierne a la actividad de suministro de comida y bebida, se pone de relieve por autores como PAOLONI el hecho de que "mientras la ley marco circunscribe el ámbito de los productos a proporcionar a los huéspedes, a aquellos de preferente producción propia, algunas regiones extienden la actividad de suministro también a los productos típicos de la zona, como es el caso de la región de Lazio, Toscana, Marche..."²⁴¹. También está previsto en alguna ley regional, la posibilidad de prestar este servicio incluso a usuarios distintos de las personas alojadas en la explotación, con limitación a las áreas de preferente interés agroturístico (art. 5 de la ley regional Toscana 36/87).

En fin, dentro de las actividades agroturísticas, algunas leyes regionales, —diferiendo también de la ley marco estatal—, incluyen la venta de productos alimenticios y artesanales de la explotación, elaborados en ella u obtenidos mediante elaboración externa pero siempre utilizando los recursos de la explotación. Es el caso de la región de Veneto y de Cerdeña. La región Basilicata y la Umbria, extienden la venta de los productos típicos de la explotación al público, sin especificar si se trata sólo de los huéspedes que disfrutan de los servicios agroturísticos, o se trata también de clientes ocasionales (de paso).

Considera FRANCARIO, autor con quien coincidimos, que aunque el legislador no haya incluido explícitamente entre las actividades agroturísticas la concerniente a la venta directa de productos del fundo,

²⁴¹ Citado por FRANCARIO, *op. cit.*, pág.190.

tal actividad debe entenderse, por el contrario, consentida a los operadores agroturísticos²⁴².

IV. IRLANDA.

El turismo rural en Irlanda se inició hace treinta años —principios de los sesenta—, y ha tenido tres etapas diferenciadas. En la primera se desarrolló el concepto de «agroturismo» a través de la creación de la *Iris Farm Holidays Association*. Se trataba de encontrar una solución a corto plazo al problema de la falta de alojamiento estacional.

En una segunda etapa se completó el proyecto de agroturismo con nuevas formas de alojamiento y con un gran esfuerzo de promoción y comercialización, apoyado todo ello en una imagen de revalorización del espacio rural del país.

La tercera etapa, iniciada en los años ochenta, trata de promover productos turísticos completos para incitar a los turistas a prolongar sus estancias en el medio rural²⁴³.

En cuanto al agroturismo, que nació en Irlanda a principio de los años sesenta, está organizado en torno a la *Iris Farm Holidays Association*, y la modalidad de alojamiento que predominaba era la de habitaciones para huéspedes. Ultimamente, la citada Asociación se propone conseguir estancias más largas y aumentar la capacidad de

²⁴² *Op. cit.*, págs. 191 y 192.

²⁴³ CALS, J. y OTROS, *op. cit.*, pág. 44.

alojamiento a base de integrar éste en un producto con actividades como rutas a pie o a caballo, ciclismo, golf, pesca, etc.²⁴⁴.

Profundizando en las características propias del turismo en granjas típico de Irlanda, BOWMAN²⁴⁵ entiende que es un producto turístico por derecho propio, con su propio mercado, su propio y único atractivo y patrimonio, y debe funcionar como tal, siendo complementario, pero no sustitutivo de otras actividades en la granja. Opina que supone un buen augurio para el desarrollo de este tipo de turismo en granjas, el hecho de que en la actual sociedad industrializada, se manifiesten cada vez más nuestras preocupaciones por la contaminación y la destrucción del medio ambiente, y el hecho de que a la vez se tienda hacia la consecución de una vida más sana, cuyo paradigma quizás, a nuestro parecer, pueda hallarse en la vida tradicional de las gentes del medio rural y agrario.

Las notas peculiares que identifican este modelo turístico vacacional, muchas de las cuales coinciden con el modelo general de agroturismo, son señaladas por BOWMAN, y se pueden resumir del siguiente modo:

a) Las vacaciones en granjas permiten al visitante un acercamiento a las gentes del país, contactar con su modo de vida y sus hogares en un entorno familiar, que haga sentir al agroturista más como un invitado que como un cliente.

²⁴⁴ CALS, J. y OTROS, *op. cit.*, pág. 45.

²⁴⁵ BOWMAN, B. "Turismo rural en Irlanda", en *Turismo en el medio rural*, edit. Servicio Central de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, pág. 118 y ss.

b) Se intenta que el visitante tenga en la granja no sólo un alojamiento²⁴⁶, sino una más profunda experiencia de la vida en el campo. Esta experiencia nacería más de la observación que de la participación activa, en parte por las dificultades que supondría el seguro, y en parte porque las personas prefieren observar y aprender, más que participar en las mecanizadas granjas actuales.

c) Se debe animar a los visitantes a prolongar su estancia, para absorber el estilo de vida, buscar el acercamiento a la naturaleza, a los cultivos, a los animales, y a la paz y tranquilidad del medio, disfrutando de la inexistencia de contaminación, del aire puro, la comida casera y el servicio personalizado.

d) Entre otras, las posibles actividades de distracción y recreo a realizar, podrían consistir en la recogida de fruta, labranza de la tierra con tractor o con animales, disponer el agricultor de varias bicicletas para alquilar junto con un mapa de carreteras, ofrecer demostraciones de viejos métodos *versus* nuevos métodos agrícolas, incorporar a las granjas el servicio de restaurante, venta de productos frescos del campo, paseos por el campo y caminatas por el medio rural, etc.

Concluye su exposición defendiendo la idea de que "hay que examinar las vacaciones en granjas desde otra perspectiva, posiblemente mostrando las actividades, dedicación y las posibilidades paisajísticas,

²⁴⁶ Al respecto BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural...*, cit., pág. 63, afirma que "en Irlanda existe una especial preocupación por la calidad de los servicios prestados por las «*Farm-houses*», que son antiguas casas típicas o edificios modernos en los que se presta un servicio de alojamiento y desayuno e incluso de cena".

con el alojamiento como una necesidad y las actividades como la *razón de las vacaciones*"²⁴⁷.

V. OTROS PAISES EUROPEOS.

El agroturismo es también importante en Austria, hasta el punto de que, a finales de los ochenta, la décima parte de los agricultores ejercitaba la actividad turística como complemento de sus ingresos prioritariamente agrarios²⁴⁸.

En la región del Tirol, —señala el propio CALS—, se ha desarrollado una marca inconfundible del producto ofrecido, y además de informar sobre el alojamiento, se resaltan las condiciones en que se prestan los servicios (entorno natural, relación con los agricultores, alimentación saludable, cultura autóctona, etc.). Y en esta misma región se creó un producto típico específico consistente en estancias de siete días, que incluían, además de la pernoctación y el desayuno, un regalo para cada visitante, visita de la casa y de la explotación agraria, actividades individuales y pequeñas atenciones personales²⁴⁹.

En última instancia, el concepto de agroturismo en Grecia fue introducido por cooperativas agrícolas femeninas. El servicio normal incluye alojamiento y desayuno, y además la cooperativa ofrece a los

²⁴⁷ BOWMAN, *op. cit.*, pág. 121.

²⁴⁸ CALS Y OTROS, *op. cit.*, pág. 45 y ss.

²⁴⁹ *Op. cit.*, pág. 46.

turistas servicios de restaurante, información turística, organización de excursiones, alquiler de coches, etc.²⁵⁰

²⁵⁰ CALS, *op. cit.*, pág. 47.

PARTE SEGUNDA:

EL CONTRATO DE AGROTURISMO

CAPÍTULO PRIMERO:

CONCEPTO Y CARACTERES DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.

I. CONCEPTO.

A lo largo de la Parte Primera de la presente tesis doctoral hemos dirigido nuestra labor investigadora hacia el estudio y caracterización del fenómeno social llamado «agroturismo» dentro del marco más general del «turismo rural» en que aparece integrado, fenómeno acerca del cual sí ha sido posible encontrar suficiente documentación bibliográfica a los fines perseguidos, que no eran otros que lograr una somera aproximación a la realidad del agroturismo desde una perspectiva esencialmente sociológica.

Pues bien, la primera dificultad que se nos plantea al comenzar la parte de la tesis dedicada al concepto del contrato de agroturismo, es la inexistencia de doctrina así como autor alguno que directa y específicamente haya planteado una definición conceptual del contrato que estudiamos.

Es por ello que, en defecto de autores o doctrinas que aborden directamente y desde planteamientos jurídicos la configuración técnica del contrato de agroturismo, nos corresponde ahora, partiendo de las bases conceptuales que acerca de dicho fenómeno turístico ya han sido expuestas en los capítulos anteriores, proceder a elaborar y proponer una definición original de la figura contractual objeto de nuestro interés.

Las definiciones acerca del agroturismo en cuanto fenómeno, formuladas por distintos autores y recogidas en el Capítulo Segundo de la Parte Primera, —conviene recordar que aquellas fueron agrupadas en atención al aspecto sobre el cual incidían de manera preferente—, a nuestro juicio pueden ser objeto de crítica precisamente por la parcialidad empleada a la hora de contemplar el fenómeno estudiado, la cual genera a su vez la consiguiente pérdida de perspectiva derivada de un planteamiento no omnicomprendivo del fenómeno agroturístico.

Es por ello que a nuestro parecer, una definición coherente y completa del contrato de agroturismo debe estar integrada por todos aquellos elementos esenciales y configuradores del fenómeno, corriendo el riesgo, en caso contrario, de tropezar con las mismas deficiencias e inexactitudes en que incurren algunas de las fórmulas definitorias arriba mencionadas.

Como es sabido, el concepto moderno de contrato, se caracteriza fundamentalmente por tener su base en la convención o pacto, es decir, en el acuerdo de voluntades. Se ha definido en este sentido el contrato, como el "negocio jurídico bilateral, dirigido a constituir, modificar o extinguir un vínculo o relación jurídica de contenido patrimonial", o también como "acuerdo dirigido a constituir una obligación patrimonial"²⁵¹.

El que nos ocupa, —contrato de agroturismo— tiene por finalidad la constitución de una relación jurídica contractual específica: aquella que se establece entre el empresario agrícola que ofrece o pone a

²⁵¹ Vid. CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español, común y foral*, T. III, 13ª ed., Ed. Reus, Madrid, 1992, pág. 513 y ss.

disposición los servicios agroturísticos, y el usuario de los mismos o agroturista.

Así pues, atendido el estado de la cuestión, y procurando contemplar la figura jurídica desde todos sus aspectos consustanciales, aventuramos a formular, en primer término, la siguiente definición exhaustiva del contrato de agroturismo:

Entendemos por «contrato de agroturismo», *"aquel por el cual los empresarios agrícolas en activo, en forma individual o colectiva (asociada), se obligan a desarrollar una actividad consistente en el ofrecimiento y prestación de servicios de naturaleza vacacional, integrados por el alojamiento en los inmuebles situados en el seno de la explotación agrícola, pecuaria o silvícola en funcionamiento, el suministro de pensión alimenticia en la que se incluyan productos de la misma explotación, elaborados de forma casera, típica y artesanal, y la práctica de actividades recreativas de ocio estrechamente vinculadas con las tareas propias de la empresa agraria o, en general, con el ambiente rural o natural circundante, servicios dirigidos al disfrute de las personas (agroturistas) que, obligadas al pago del precio de los mismos, estén interesadas en el conocimiento de la vida y cultura de la sociedad agraria, y muestren su preferencia por una estancia participativa en el medio rural"*.

Proponemos, en segundo término, una definición de naturaleza más sintética, la cual podría formularse del siguiente modo:

El «contrato de agroturismo» *"es aquel en cuya virtud el empresario agrícola se compromete a prestar al agroturista alojamiento, manutención alimenticia y actividades recreativas a cambio de precio,*

en el ámbito de una explotación agraria en funcionamiento, a fin de facilitar a aquel el acercamiento y disfrute de la vida rural".

A nuestro entender, las precedentes definiciones pueden ser calificadas de oportunas y completas, dado que en ellas se encuentran integrados todos los elementos esenciales que configuran el contrato de agroturismo.

Efectivamente, las mismas contienen en primer lugar los elementos subjetivos del contrato: así los sujetos que prestan los servicios turísticos (empresarios agrícolas), como los sujetos que se aprovechan y disfrutan de los mismos (agroturistas).

Incluyen una enumeración de los elementos reales básicos del contrato de agroturismo, entre ellos los servicios de alojamiento, manutención alimenticia y actividades de ocio, (todos íntimamente vinculados a la explotación agraria en activo), así como el precio a abonar por su disfrute.

E incluso se señala también el que podríamos denominar elemento «finalista» del agroturismo, es decir, la motivación que impulsa al turista a la contratación de los servicios que se le ofrecen, y que no es otra que la búsqueda y el disfrute de los valores de la cultura rural, y la participación en las actividades propuestas.

II. CARACTERES DEL CONTRATO.

Atendiendo sobre todo a la estructura negocial y al contenido específico propios del contrato de agroturismo, podemos afirmar que éste posee diversas notas peculiares y singulares susceptibles de marcar la

distinción respecto de otras figuras contractuales ya conocidas y reguladas por la ley, así como más usualmente estudiadas por la doctrina jurídica.

Así pues, en aras de una adecuada elaboración y estudio de los caracteres específicos que se desprenden de la figura estudiada, debemos tomar en consideración como punto de partida la diversa tipología de caracteres abstractos o técnico-jurídicos que generalmente vienen siendo aplicados a los contratos en particular²⁵², para —del mismo modo— aplicar dichas categorías doctrinales al contrato de agroturismo objeto de nuestro interés.

Bajo tales premisas, entendemos que el contrato de agroturismo se caracteriza por constituir un contrato atípico, principal, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, así como de tracto sucesivo.

A continuación, nos corresponde iniciar la labor de profundización acerca de cada una de tales notas características.

II.1. CONTRATO ATÍPICO.

Calificamos el contrato de agroturismo de «atípico o innominado», en primer lugar, por el hecho de carecer de una regulación legal específica que determine de manera clara y expresa su régimen o disciplina jurídica (Derecho imperativo y dispositivo aplicable al contrato), a pesar de que en la realidad social práctica se dé esta

²⁵² Vid., CASTÁN, *Derecho civil...*, T. III, *cit.*, pág. 578 y ss; DÍEZ-PICAZO y GULLÓN, *Sistema de Derecho civil*, Vol. II, Ed. Técnos, 6ª ed., Madrid, 1990, pág. 34 y ss.

modalidad peculiar de contratación de servicios turístico-vacacionales, siempre al amparo del artículo 1.255 del Código civil que establece la libertad de contratación y de pactos.

Sin embargo, no es rigurosamente exacto afirmar que sobre el fenómeno del agroturismo no exista en modo alguno disposición legal aplicable. De hecho, en nuestro Estado ya existe en vigor cierta normativa de ámbito autonómico (si bien de naturaleza eminentemente pública), de la cual, —y a pesar de regular con preferencia los aspectos administrativos del agroturismo—, a nuestro juicio, es posible entresacar ciertos aspectos privados negociales relativos al contrato de agroturismo.

Pero además, y en segundo lugar, se trata de un contrato atípico por la imposibilidad de encajar su esquema negocial dentro de los tipos legales preexistentes en el Código civil y demás legislación privada especial²⁵³, dada su configuración combinada a partir de distintas prestaciones o elementos correspondientes a otros tantos tipos de contratos diferentes, que lo hacen integrarse en la categoría de los contratos mixtos.

En este sentido, nos parece perfectamente encuadrable el contrato de agroturismo en la definición que proponen CHULIÁ VICENT y BELTRÁN ALANDETE cuando afirman que "son contratos atípicos aquellos que no estando definidos por la legislación positiva, están reconocidos por la realidad social, y en ocasiones por Leyes especiales, basándose en la libertad contractual y en la autonomía de la voluntad, rigiéndose por su afinidad con otros contratos típicos , por los principios

generales de las obligaciones y contratos y subsidiariamente por los principios generales del Derecho¹²⁵⁴.

II.2. CONTRATO PRINCIPAL.

A nuestro parecer, no puede albergarse duda alguna acerca del carácter principal del contrato estudiado.

Si entendemos por contrato principal "aquel que cumple por sí mismo un fin contractual propio o subsistente, sin relación necesaria con ningún otro contrato"¹²⁵⁵, parécenos encuadrable el de agroturismo dentro de tales lindes, en atención a las siguientes consideraciones:

La finalidad contractual perseguida por las partes con la celebración del negocio que nos ocupa, es autónoma y goza por sí de plena independencia. Las partes, en atención a una adecuada consecución y satisfacción de sus propios intereses y necesidades —concretamente, respecto del agroturista, se trata de necesidades de ocio, esparcimiento y participación activa en el medio rural y agrario, y en cuanto al empresario de agroturismo, interés en el incremento de las rentas de la Empresa Agraria, entre otros—, celebran un contrato, ciertamente complejo por las múltiples prestaciones que lo integran, pero unitario en cuanto al fin: ofrecer por una parte, y disfrutar, por otra, de unos

²⁵³ Vid. LUNA SERRANO, A. "La tipicità dei contratti nel quadro dell'evoluzione del Diritto agrario spagnolo", en *Rivista di Diritto agrario*, octubre-diciembre 1969, pág. 466 y ss.

²⁵⁴ *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos*, T. I, 3ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1996, pág. 12.

²⁵⁵ Vid. CASTÁN, *Derecho civil...*, T. III, *cit.*, págs. 581 y 582.

servicios turísticos peculiares relacionados con el ámbito de una empresa agraria en actividad.

Este contrato unitario es suficiente para satisfacer de manera adecuada dichos intereses, sin depender necesariamente de otros contratos. Así, el de agroturismo es un contrato que adopta una visión omnicomprendiva, es decir, está dirigido a cubrir una necesidad social actual, —la demanda de turismo específicamente agrario—, y lo hace desde un punto de vista amplio, abarcando todos los aspectos que lo configuran como un producto turístico completo: alojamiento en la explotación, manutención a base de alimentos típicamente agrícolas, y actividades relacionadas con la vida rural y de la explotación agrícola, todo ello a cambio de un precio global.

Esa unidad en cuanto al fin es la que otorga al contrato de agroturismo su autonomía y su principalidad, que lo hacen subsistir de manera independiente y sin vinculaciones con otros contratos.

II.3. CONTRATO CONSENSUAL.

La figura del contrato de agroturismo, en cuanto contrato atípico, encuentra su fundamento y los límites de su validez en el art. 1.255 del C.c., y es obra de la libertad de actuación que las partes ostentan en el ejercicio de su autonomía privada.

Así pues, consideramos la figura de naturaleza básicamente consensual, por cuanto el contrato se perfecciona desde la simple concurrencia del consentimiento, del acuerdo de voluntades manifestado

por las partes, tal y como se desprende del tenor de los artículos 1.254, 1.258, 1.261 y 1.262 del C.c.

En consecuencia, es suficiente el mero consenso de voluntades entre empresario de agroturismo y agroturista acerca del objeto y causa del contrato que celebran entre sí, para considerar al mismo válidamente constituido y perfeccionado, en total disposición para desplegar su más absoluta eficacia jurídica.

Consecuentemente con lo anterior, no se trata de un contrato formal, por cuanto su perfección y validez no quedan sometidas a solemnidad constitutiva alguna, siéndole plenamente aplicable el principio general de nuestro Derecho civil en esta materia, que no es otro que el principio espiritualista o de la libertad de forma.

II.4. CONTRATO BILATERAL O SINLAGMÁTICO.

El contrato de agroturismo es bilateral por cuanto en él se produce la intervención de al menos dos partes contratantes: el empresario agrícola que ejerce la explotación turística agraria, y los propios agroturistas-clientes, interesados en esta modalidad vacacional.

La relación jurídica establecida entre ellas, y que tiene por causa inmediata el contrato de agroturismo, genera diversas obligaciones sinalagmáticas o recíprocas a cargo de ambas partes contratantes. Fundamentalmente, el ofertante del agroturismo se obliga a prestar a sus clientes los servicios, y a poner a su disposición las instalaciones y elementos accesorios, que son objeto del contrato; y el agroturista, a

abonar en la forma pactada el precio global establecido, así como a usar adecuadamente el alojamiento y los servicios.

II.5. CONTRATO CAUSAL, ONEROSO Y CONMUTATIVO.

Consideramos al contrato de agroturismo un negocio causal en cuanto que, como todo contrato causal, "contiene no sólo la nuda promesa de una prestación, sino también el convenio relativo a la intención jurídica con que se da y se recibe esa promesa"²⁵⁶.

El contrato de agroturismo lleva incorporada la causa, y en particular una causa onerosa. En efecto, íntimamente vinculado a su condición de sinalagmático, este contrato es igualmente de naturaleza onerosa por cuanto presupone un intercambio de prestaciones recíprocas entre las partes contratantes. La onerosidad se desprende del hecho de que los sacrificios que realizan las partes encuentran su equivalente en el beneficio que obtienen; cada una de las partes aspira a conseguir una ventaja, mediante un equivalente o compensación²⁵⁷.

Atendiendo al propio sentido de causa onerosa recogido en el art. 1.274 del Código civil —"*En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte;...*"—, y aplicándolo al contrato de agroturismo, es fácilmente inteligible el siguiente razonamiento: el agroturista se compromete al pago del precio del contrato en la medida en que espera recibir a cambio los servicios y utilidades derivados del

²⁵⁶ CASTÁN, *Derecho civil...*, T. III, *cit.*, pág. 581.

producto turístico contratado, que como sabemos corren a cargo del empresario agrícola ejerciente del agroturismo; este último, por su lado, se obliga a poner a disposición del cliente (contraparte) todas las cosas y servicios ofertados con carácter previo y suscritos por el agroturista, en espera de recibir como contraprestación la compensación económica que supone el abono en dinero del correspondiente precio, a cargo del cliente-agroturista.

Los contratos onerosos, como es sabido, pueden ser conmutativos o aleatorios. DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN entienden que son conmutativos aquellos contratos "en los cuales la relación de equivalencia entre las prestaciones a cargo de ambas partes se encuentra de antemano fijada por ellas de manera inmodificable"²⁵⁸.

Pues bien, el que nos ocupa es un contrato de carácter oneroso, como se ha visto, y dentro de dicha categoría se configura como conmutativo, por las siguientes razones: la primera, por el hecho de no pertenecer al grupo de los contratos aleatorios, ya que las prestaciones del contrato de agroturismo no dependen —en el sentido del art. 1.790 que define este tipo de contratos— "de un acontecimiento incierto, o que ha de ocurrir en tiempo determinado"; y la segunda, por la circunstancia de que las respectivas prestaciones de los contratantes ya se encuentran establecidas y determinadas desde el mismo momento de la celebración del contrato, de modo que las partes saben a qué atenerse desde la perfección de éste.

²⁵⁷ Vid. DÍEZ-PICAZO, *Sistema...*, Vol. II, *cit.*, pág. 35; CASTÁN, *Derecho civil...*, T. III, *cit.*, pág. 579.

²⁵⁸ *Sistema...*, Vol. II, *cit.*, pág. 36.

II.6. CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.

El contrato de agroturismo está integrado por una serie de prestaciones que se ejecutan a lo largo de un periodo de tiempo, más o menos prolongado, según se deriva de la propia naturaleza vacacional del mismo.

Ello significa que el intercambio de prestaciones entre las partes no se produce de manera instantánea o inmediata: el alojamiento se puede extender a varios días²⁵⁹ (disfrute continuado de las instalaciones residenciales en la propia explotación agrícola), al igual que la alimentación de los clientes, y las diferentes actividades de ocio dispuestas por el ofertante de agroturismo; e igualmente ocurre respecto al pago del precio por el agroturista, que admite la posibilidad de abonar un anticipo previo al inicio de la estancia, y un pago final de la cuantía restante al término del contrato.

En consecuencia, la relación jurídica que se origina con el contrato de agroturismo no es de ejecución única o instantánea, sino que se desarrolla continuadamente por todo el ámbito temporal de duración del contrato, y sin interrupción.

La legislación autonómica española, dictada para regular de modo particular la materia sobre turismo rural y agroturismo, contiene diversas

²⁵⁹ En este sentido podemos citar a autores como MORRO PRATS, "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació...*, *cit.*, quien señala que "existe igualmente un amplio abanico de posibilidades en cuanto a la contratación del servicio: por días, por semanas, incluso por meses, además de poder alquilar la casa entera a partir de un periodo de un solo día"; o ALONSO PÉREZ, en "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas"; en *Noticias...*, *cit.*, donde al hablar de las posibilidades de alquiler de las casas rurales, afirma que "se suele hacer por semana o fines de semana", pág. 24.

disposiciones relativas al tiempo de duración del contrato de agroturismo.

En este sentido, y en primer lugar, la legislación de las Comunidades Autónomas de Extremadura, de Navarra y del País Vasco establecen que la duración del contrato se regirá por lo que libremente estipulen las personas contratantes.

Así, el artículo 17 del D. 6-10-1998 de la Comunidad extremeña, dispone lo siguiente: "El disfrute del alojamiento y de otros servicios durará el plazo convenido entre el establecimiento y el cliente. Cualquier ampliación o reducción del plazo está supeditado al mutuo acuerdo de ambas partes"; por su parte, el artículo 16 del D.F. 22-3-1993 de la Comunidad Foral de Navarra, establece que "la ocupación y disfrute de los alojamientos —casas rurales, se entiende— por parte de los usuarios se hará por el tiempo convenido entre las partes."; y en fin, el artículo 11.3 del D. 28-5-1996 del País Vasco, de similar contenido al citado precepto de la Comunidad de Extremadura, dice: "El disfrute del alojamiento y de otros servicios, durará el plazo convenido entre el establecimiento y el cliente o su representante. Cualquier ampliación o reducción del plazo previamente pactado está supeditado al mutuo acuerdo entre el titular del establecimiento y el cliente".

Dichas disposiciones, a nuestro juicio, pueden encontrar su paradigma y fuente inspiradora en el artículo 18.1 del Decreto 231/1965, de 14 de enero, por el que se aprueba el Estatuto ordenador de las empresas y actividades turísticas privadas, en cuya virtud: "Cuando la prestación del servicio suponga la ocupación de plazas o habitaciones por parte de los usuarios, estos podrán permanecer en su disfrute durante el tiempo convenido".

En segundo lugar, no obstante el principio de libertad de estipulación previsto en las disposiciones recogidas en los párrafos anteriores, y que rige como principio general en lo relativo al tiempo de duración del contrato de agroturismo, diversas legislaciones autonómicas han fijado ciertos límites a la duración máxima de aquel en relación a un mismo contratante, límites temporales que varían dependiendo de una u otra Comunidad Autónoma²⁶⁰.

De manera concreta, podemos efectuar una clasificación de las normas donde se contienen dichos límites del siguiente modo:

a) Límite máximo de tres meses o noventa días de duración continuada del contrato.

Contienen esta previsión las legislaciones de Aragón, art. 6.2 del D. 27-5-1997; del Principado de Asturias, art. 16 de la Resolución 26-4-1993 de desarrollo del D. 20-2-1991; de Castilla y León, art. 8.2 del D. 11-5-1995; y de Cataluña, art. 16.2 del D. 27-6-1995.

b) Límite máximo de sesenta días continuados.

Aparece previsto en el art. 17 del D. 6-10-1998 de Extremadura. Además, en dicho precepto "se entiende continuado cuando entre una estancia y la anterior o posterior media tiempo inferior a 15 días".

²⁶⁰ Así SENENT, en *El turismo rural y agroturismo en la legislación española*, cit., indica lo siguiente: "En cuanto al tiempo de prestación de los servicios, se requiere en bastantes casos un mínimo de seis meses al año, de los cuales se suelen citar como obligatorios los de la temporada estival. También se menciona en algunas normas el periodo máximo de alojamiento ininterrumpido (de 30 a 90 días) de una misma persona", pág. 52.

c) Límite de treinta días que no debe exceder la duración del contrato.

Así consta en el art. 8.1 de la Orden 2-1-1995 de la Comunidad de Galicia. Y en el art. 17 bis de la Orden 7-5-1996 que modifica la anteriormente citada, se establece que el titular del establecimiento en ningún caso podrá exigir a sus clientes una estancia mínima superior a un día.

d) Límite de duración máxima del contrato de 15 días.

Así se establece en el art. 6, párrafo segundo del D. 10-9-1992 de la Comunidad de Murcia.

CAPÍTULO SEGUNDO:
NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE
AGROTURISMO.

I. TEORÍAS ACERCA DEL PROBLEMA DE SU
NATURALEZA JURÍDICA: DISTINCIÓN DE FIGURAS
AFINES.

Teniendo en cuenta la gran dificultad con que tropieza nuestra labor investigadora, —si no imposibilidad manifiesta—, que no es otra que la de hallar doctrinas jurídicas alusivas al contrato que nos ocupa, no menos complicado es encontrar teorías doctrinales que aborden el problema de la naturaleza jurídica del contrato de agroturismo.

Ante esta dificultad añadida, consistente en la imposibilidad de partir desde un punto concreto de la investigación jurídica sobre este contrato, para añadir un eslabón más en su configuración doctrinal, nos proponemos emplear el siguiente método de elaboración: a la vista del contrato tal y como, a nuestro parecer, se presenta en la realidad social según ha sido caracterizado en el Capítulo anterior, corresponde identificar las afinidades y diferencias que lo aproximan y, a la vez en su caso, lo apartan de otros esquemas contractuales, típicos unos y atípicos otros, pero más estudiados por la doctrina.

De este modo, nuestro propósito no es otro que el de profundizar en la averiguación acerca de si el contrato de agroturismo fuera o no susceptible de ser encasillado en alguno de los tipos contractuales

previstos por nuestro Derecho positivo; en caso contrario, estudiar su eventual pertenencia a alguna de las categorías conocidas de contratos atípicos, o si en definitiva, la figura objeto de nuestro interés se separa, en cierto modo, de unos y de otros configurándose como un contrato *sui generis*, de naturaleza particular.

Obrando de dicha manera, nuestro estudio pretende respetar la metodología que, en opinión de JORDANO BAREA, toda investigación en materia de contratos atípicos debería seguir. En este sentido, dicho autor señala lo siguiente: "Debe ir encaminada a la búsqueda de los rasgos peculiares del negocio de que se trate, partiendo del material vivo que ofrezca la experiencia, con el fin de aprehender su posible «tipicidad social». El olvido de esta actitud metodológica explica el vacío y el fracaso de muchas construcciones técnicas, hechas de espaldas a la realidad"²⁶¹.

²⁶¹ "Los contratos atípicos", en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, Vol. 195, T. II, julio-agosto, 1953, pág. 86. A propósito de la metodología de investigación de los contratos atípicos, de una manera más descriptiva, ORTEGA PARDO, G. señala lo siguiente: "Lo que primero nos interesa esclarecer, antes de determinar el régimen de estos contratos, es el criterio a seguir para calificar a una determinada convención de típica o atípica. Lo verdaderamente interesante para nosotros es determinar, como tarea previa, cuándo se está frente a un contrato que no encaja en ninguno de los moldes legales. Para ello, para fijar si un negocio es típico o atípico, es decisiva la valoración del intérprete atendiendo a los supuestos de hecho del mismo, y una vez determinados éstos, podremos prever su régimen"; "es necesario demostrar que no corresponde su supuesto de hecho a ninguno de los esquemas legislativos, es decir, que no es típico"; "para saber si un determinado contrato es típico o no, —visto que no puede atenderse simplemente a las palabras que las partes usan— hay que acudir al examen del supuesto de hecho del mismo, para ver si un supuesto real se corresponde con alguno de los abstractos, de los legales tipificados. Sólo en el caso de no poder ser encuadrado en ninguno de ellos, el intérprete podrá crear el supuesto de hecho concreto de aquel negocio atípico, con lo que obtendremos el contrato innominado". ("Cuasi-contratos atípicos", en *Anuario de Derecho civil*, T. I, abril-junio, 1948, pág. 511 y ss).

I.1. SEMEJANZAS CON DIVERSOS CONTRATOS TÍPICOS.

Se puede afirmar, como razonamiento inicial, que la figura estudiada posee una naturaleza jurídica cuando menos *compleja*, atendidas la estructura negocial interna que presenta el contrato, así como las diversas prestaciones a cargo de las partes que conforman su contenido contractual. En particular, es fácil observar que participa de elementos propios de otros tantos contratos típicos:

a) En primer lugar, puesto que una de las principales obligaciones derivadas del contrato de agroturismo consiste en la prestación de alojamiento en la misma explotación, a cargo del empresario agrícola y a cambio de un precio, se puede decir que la misma constituye la prestación típica del arrendamiento de cosas, tal y como aparece establecido en el artículo 1.543 del C.c.: *"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto"*.

En efecto, la prestación de alojamiento en el contrato de agroturismo exige que una persona ceda a la otra el uso y disfrute temporal del inmueble o parte del mismo ubicado en el seno de la explotación agraria (casa rural, habitación en la casa de labranza...), que va a constituir su residencia temporal por motivos vacacionales.

Si el contrato no contuviera otras prestaciones esenciales añadidas, se podría considerar su inclusión en el ámbito del arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, regulado en el artículo 3 de la

reciente Ley de arrendamientos urbanos de 1994²⁶². Pero no es este el caso, dado que junto a la prestación de alojamiento en la finca rústica se integran otras que, sin ser necesariamente accesorias a aquella, son igualmente esenciales en el contrato (servicios de manutención alimenticia, oferta de actividades recreativas).

Por otra parte, y a mayor abundamiento, es la propia legislación especial autonómica dictada en materia de alojamientos rurales y agroturísticos la que también parece desechar la mencionada posible aplicación de la L.A.U. de 1994.

En particular destacamos de dicha legislación el D. 27-5-1997 de la Comunidad de Aragón, en cuyo artículo primero, después de definir el «alojamiento turístico en viviendas de Turismo Rural», expresamente dispone lo siguiente: "Están exceptuados de esta normativa los casos en los que sea de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos". Y también en el artículo 2.3 de dicho Decreto, se establece: "En ningún caso se considerarán Viviendas de Turismo Rural, aquellas que reúnan las características propias de un piso, entendiéndose por tales las viviendas independientes integradas en un edificio de varias plantas sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal y que no sean de estructura unifamiliar"²⁶³.

En conclusión, aun considerándolo afín al contrato de arrendamiento de cosas, sobre todo en cuanto a una de sus prestaciones

²⁶² En particular "los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra" (*vid.* art. 3.2 L.A.U.).

²⁶³ Mantiene una similar línea normativa las siguientes disposiciones autonómicas: art. 2.3 del D. 4-4-1995 de Andalucía; el art. 1.3 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 3.2 del D. 27-6-1995 de Cataluña; art. 7.2 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 3.2 del D.F. 22-3-1993 de Navarra; art. 4.2 del D. 28-5-1996 del País Vasco, y art. 3.3 del D. 23-9-1997 de modificación del citado D. de 1996.

principales, el contrato de agroturismo no participa de su naturaleza jurídica, dada su mayor complejidad estructural.

b) En segundo lugar, el contrato de agroturismo goza igualmente de cierta afinidad con el arrendamiento de servicios. Ciertamente, se observa en el contenido de la figura estudiada, cómo una de las partes (el ofertante de agroturismo), se obliga a prestar a la contraparte a cambio del precio una muy variada gama de servicios turísticos, fundamentalmente en dos ámbitos: servicios relacionados con el alojamiento (aseo de habitaciones, planchado de ropa, etc.) y servicios encaminados a la realización de actividades de ocio y recreación relacionadas con el mundo rural y agrario (prácticas de huerta, excursiones guiadas, etc.).

Así configurada, la prestación de servicios agroturísticos podría integrarse en el concepto del arrendamiento de servicios previsto en el artículo 1.544 del C.c., a cuyo tenor: *"En el arrendamiento de [...] servicios, una de las partes se obliga [...] a prestar a la otra un servicio por precio cierto"*.

Sin embargo, acudiendo al mismo criterio empleado anteriormente, el contrato de agroturismo no se integra únicamente por un conjunto de servicios que, de otro modo, lo asimilarían en cuanto a su naturaleza al arrendamiento de servicios del art. 1.544 del C.c. Posee, en cambio, un contenido negocial mucho más rico y complejo que, por lo visto hasta el momento, aparece compuesto de manera esencial y unitaria por prestaciones correspondientes al arrendamiento de cosas y al de servicios.

c) No acaban aquí las afinidades del agroturismo con otros contratos similares, pues además, —y ya en tercer lugar—, este contrato complejo también genera en el empresario agrícola la obligación de suministrar al agroturista (igualmente a cambio de precio cierto) pensión alimenticia, preferentemente a base de platos típicos regionales, y empleando, a ser posible, productos de la misma explotación; por otro lado, se permite al agroturista la adquisición de ciertos frutos y producciones de la finca rústica incluidos en el precio global del contrato.

Dichas prestaciones son típicas de la compraventa (art. 1.445 C.c.). Así, uno de los contratantes se obliga a dar una cosa determinada, transmitiendo la propiedad a otro (víveres, frutos, etc.), el cual abonará por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

Pero no obstante, tampoco podemos afirmar que por ello la naturaleza del contrato de agroturismo sea íntegramente asimilable a la de la compraventa, pues aun incluyendo prestaciones típicas de la misma, no son únicas, ni más esenciales que las otras prestaciones componentes de la figura estudiada.

Llegados a este punto del estudio de la naturaleza jurídica del contrato de agroturismo, se puede concluir que el mismo aparece configurado, en un plano de igualdad y unidad negocial, por diferentes prestaciones típicas del contrato de arrendamiento de cosas, arrendamiento de servicios y de compraventa, lo cual conduce a calificarlo además de contrato atípico, como contrato mixto.

I.2. AFINIDADES Y DISPARIDADES CON EL HOSPEDAJE.

Junto a las primeras conclusiones generales obtenidas y recogidas en el apartado anterior, consideramos de trascendental importancia poner en relación la figura estudiada con otro contrato, esta vez atípico, con el que quizás guarde el mayor grado de similitud o afinidad. Nos referimos al denominado "contrato de hospedaje".

I.2.1. Configuración: concepto y tipología.

Entre la doctrina española, CASTÁN TOBEÑAS define esta convención como "un contrato consensual, por virtud del que una persona se obliga a prestar a otra alojamiento —suministrándole también o no alimentación— mediante un precio. La parte que presta el albergue recibe las denominaciones de *hostelero*, *posadero* o *fondista*; la otra, las de *huésped* o *viajero*"²⁶⁴.

En la misma línea, JORDANO BAREA concibe el de hospedaje como aquel contrato en el cual "a cambio de una contraprestación unitaria, se facilita el alojamiento, manutención, calefacción, iluminación y otros servicios auxiliares"²⁶⁵; y también PUIG BRUTAU: "El contrato de hospedaje: es el contrato consensual por el que una persona, natural o jurídica, se obliga a prestar a otra alojamiento y proporcionarle alimentación, a cambio del pago de un precio"²⁶⁶; y en fin, ESPÍN

²⁶⁴ *Derecho civil español, común y foral*, T. IV, 13ª ed., Ed. Reus, Madrid, 1986, pág. 705.

²⁶⁵ Así "Los contratos atípicos", en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, cit, 1953, pág. 93.

²⁶⁶ *Fundamentos de Derecho civil*, T. II, Vol. I, 3ª ed., Ed. Bosch, Barcelona, 1988, pág. 418.

CÁNOVAS²⁶⁷: "El contrato de hospedaje, por el que una persona da alojamiento a otra y a veces también le suministra la comida ya condimentada".

Por otro lado, en la doctrina italiana encontramos referencias a esta figura la cual se denomina «*contratto d'Albergo*». Así NOTARSTEFANO lo define como "aquel por efecto del cual una parte (hospedero o empresario asimilado en el sentido del art. 1.786 C.c.) se obliga, mediante retribución, a proporcionar a la otra parte (el cliente) alojamiento y todos aquellos servicios necesarios o eventuales que permitan una estancia confortable". Es de reseñar que este autor, al enumerar una serie de establecimientos y locales asimilables a los albergues (a los efectos del contrato de *albergo*), incluye entre otros a los "alojamientos agroturísticos"²⁶⁸.

Del mismo modo se manifiesta ZUDDAS, quien señala lo siguiente: "Por el contrato de albergue, el hospedero se obliga, mediante pago de una retribución en dinero, a proporcionar al cliente alojamiento, poniendo a su disposición otras prestaciones secundarias, como el servicio de bar-restaurante, de lavandería y otras que hagan más cómoda y confortable su estancia"; contrato "por cuyo efecto el hospedero se obliga, mediante retribución, a proveer alojamiento con los servicios necesarios y útiles, de naturaleza accesoria, para hacerlo confortable. Se puede suministrar la comida y otras prestaciones distintas de la fundamental a petición del cliente, como el servicio de lavandería, de

²⁶⁷ *Manual de Derecho civil español*, Vol. III, Ed. Revista de Derecho Privado, 5ª ed., Madrid, 1978, pág. 617.

²⁶⁸ NOTARSTEFANO, C. *Lineamenti privatistici delle attività turistiche*, Cacucci Editore, Bari, 1993, págs. 23, 33 y 34.

plancha, uso de aparato de radio y televisión, del teléfono, de la piscina, etc."²⁶⁹.

Volviendo a los autores patrios, advierte PÉREZ SERRANO, que caben dos maneras de hospedaje: una, que podría llamarse de *simple albergue o alojamiento*, en el que el fondista no facilita sino aposento y servicios, y otra, que constituye el *hospedaje completo* (contrato de pensión según algunos), e implica asimismo el suministro de víveres. La nota esencial y perdurable del contrato fue y sigue siendo el *complexus* jurídico formado por la cesión de habitaciones y de los servicios complementarios de la vivienda. Cuando él se da, tenemos contrato de hospedaje; cuando faltan, no existe dicho contrato. El suministro de alimentos no influye de un modo decisivo en la existencia de aquel, aunque tenga notable importancia para la debida solución de algunos de sus aspectos²⁷⁰.

Los autores italianos, anteriormente citados, también consideran el alojamiento como la prestación esencial del hospedaje, a la que pueden acompañar otras prestaciones accesorias²⁷¹.

²⁶⁹ ZUDDAS, G., y OTROS. *Il contratto d'albergo, il contratto di viaggio, i contratti del tempo libero*, Giuffrè Editore, Milano, 1994, pág. 14.

²⁷⁰ *El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil*, Madrid, 1930, pág. 85; también PUIG BRUTAU, *Fundamentos de Derecho civil, op. cit.*, pág. 418, donde distingue entre el contrato de simple alojamiento, como aquel por el que el fondista sólo suministra aposento y servicios, y el contrato de hospedaje completo, que además implica la manutención.

²⁷¹ Así NOTARSTEFANO, *op. cit.*, señala que "de la definición del contrato de albergue resulta evidente la esencialidad de la prestación de alojamiento, sobre la cual convergen todas las otras prestaciones más o menos accesorias (comida, depósito, servicios varios, etc.) coordinadas y dirigidas a mejorar la estancia, y por consecuencia no idóneas para tipificar de modo unívoco el supuesto de hecho", pág. 25; ZUDDAS, *op. cit.*, pág. 15: "El contrato se caracteriza por una pluralidad de prestaciones a cargo de una parte: la principal, referida al alojamiento, es indefectible y constituye el esquema esencial y constante (aunque no suficiente) de la figura, y las accesorias que,

No obstante, contrariamente a las posturas anteriores, destacamos la opinión de FUBINI quien, preguntándose cuáles serán, en el contrato de hospedaje, las prestaciones principales y cuáles las accesorias, plantea el siguiente razonamiento: "Podemos observar en este contrato, cómo una de las partes contratantes promete varias prestaciones típicas, y, concretamente, *habitación*, prestación típica del arrendamiento de cosas; *servicios*, prestación típica del respectivo arrendamiento; *viveres*, prestación típica de la venta. Pues bien, ¿quién podría, en realidad, subordinar una de estas prestaciones a la otra?, ¿quién se atrevería a afirmar, por ejemplo, que la prestación esencial es la de alimentos o la habitación, subordinando a éstas todas las otras, que aparecerían como otras tantas prestaciones accesorias?"²⁷².

I.2.2. Afinidades y diferencias entre las prestaciones de ambas figuras.

En nuestra opinión, de la comparación entre el contrato de hospedaje, —tal y como viene siendo definido y configurado por la

caracterizando y cualificando la relación, según su variedad e importancia, son (al menos en parte) totalmente eventuales y de cualquier modo disponibles sólo a petición del cliente". "Es característico del contrato de albergue su contenido consistente en prestaciones múltiples, de *dar* y de *hacer*, a cargo del hospedero, siendo algunas fundamentales, como la de proveer alojamiento, y, eventualmente, alimentos, y otras accesorias, según los medios y servicios puestos a disposición del cliente para hacer su estancia más confortable y agradable". [...] "El núcleo fundamental del acuerdo está constituido por la obligación de dar alojamiento, que debe sin embargo acompañarse, debiendo en caso contrario configurarse un contrato distinto del contrato de albergue, de otras prestaciones accesorias..."; y en la pág. 16: "Es justamente la instrumentalidad de tales prestaciones respecto a la principal la que confiere unidad al contrato, ya que ellas por sí no son capaces de tipificar el contrato, estando preordenadas exclusivamete a la mejora de la prestación principal en torno a la que giran".

²⁷² "Contribución al estudio de los contratos complejos. (Llamados mixtos)", en *Revista de Derecho Privado*, n° 208, T. XVIII, 1931, pág. 7.

doctrina—, y el contrato de agroturismo objeto de esta Parte de la tesis, podemos afirmar lo siguiente: es fácil apreciar una gran afinidad estructural entre ambas figuras, atendidas las prestaciones de una y otra, afinidad mucho más acusada respecto de la modalidad del «hospedaje completo», que incluye alojamiento y alimentación, prestaciones también "típicas" del contrato de agroturismo.

Pero sin embargo, las diferencias entre ambos contratos también son patentes. El de agroturismo, a nuestro entender, es aun más complejo que el contrato de hospedaje, aunque se trate de la modalidad de «hospedaje completo». Ello es así por cuanto las prestaciones de aquel (del contrato de agroturismo) son más numerosas. Ante todo, no se restringe al mero alojamiento con los servicios accesorios al mismo y a la manutención alimenticia de los huéspedes, sino que va más allá. En el contrato de agroturismo se incluye la prestación de unos servicios recreativos muy específicos (de conocimiento del mundo rural, de experiencias agrícolas, etc.), diferenciados de los servicios relativos al acomodo o alojamiento de los agroturistas o de alimentación de los mismos, y que no se dan en el contrato de hospedaje, centrado fundamentalmente en el aposento del huésped y, a lo sumo, en la alimentación del viajero.

Además, en el hospedaje destaca como nota esencial indefectible la prestación de alojamiento, pudiendo faltar la de alimentación; por contra, el de agroturismo se configura, a nuestro juicio, como un contrato donde las tres prestaciones principales (acomodo y alojamiento en la explotación, manutención alimenticia tradicional, actividades de ocio y recreo rurales), son igualmente esenciales e indefectibles, no

subordinadas una a la otra, como así parece desprenderse en el hospedaje (todas se subordinan al alojamiento), según acabamos de exponer.

I.2.3. Naturaleza del hospedaje y su relación con el agroturismo.

Por otra parte, y pesar de las diferencias que separan a ambas figuras, se pueden hallar afinidades entre ellas en atención a la naturaleza jurídica del contrato de hospedaje.

Señala CASTÁN²⁷³ que, entre las diversas teorías que tratan de explicar la naturaleza del contrato de hospedaje, se inclina por la ofrecida por PÉREZ SERRANO, quien lo incluye, —dentro del cuadro trazado por ENNECCERUS²⁷⁴—, en la categoría de los contratos mixtos *lato sensu*, y en el subgrupo de los contratos por combinación, ya que "en él no subsisten dos contratos ligados entre sí, sino que se ha llegado a la fusión unitaria de dos o más figuras contractuales, de tal suerte que éstas no podrían distinguirse y separarse más que entrando ya en el núcleo de las obligaciones asumidas por una de las partes".

Este autor, admitiendo en principio la naturaleza compleja del hospedaje, niega con razón, que dicho contrato pueda ser reducido a la suma de los elementos que lo integran, y que ninguna de las prestaciones que forman su contenido deba considerarse de índole subalterna en relación con las restantes. Así, los elementos que entran en el contrato de hospedaje pierden algo de su prístina naturaleza al fundirse en el todo

²⁷³ Vid.: *Derecho civil español, cit.*, T. IV, págs. 24, 706 y ss.

²⁷⁴ Recogido igualmente por el propio CASTÁN en *Derecho civil...*, T. IV, *cit.*, pág.23.

constituido por el contrato complejo, cambian en parte su naturaleza habitual al fundirse en el conjunto determinado por la relación de hospedaje²⁷⁵.

También PUIG BRUTAU entiende al respecto, que "en todo caso se trata de que una de las partes se obliga a las prestaciones de contratos típicos diferentes (especialmente el de arrendamiento de habitación y el de prestación de servicios), pero combinándose o incluso fundiéndose en un nuevo contrato que la otra parte retribuye con el precio establecido"²⁷⁶.

Atendida la probable naturaleza jurídica que la doctrina atribuye al contrato de hospedaje, y habiendo sido éste encajado dentro de la categoría de los contratos atípicos mixtos *lato sensu*, corresponde afirmar que, aplicando idéntica técnica jurídica al contrato que nos ocupa, el de agroturismo, se llega a la conclusión de considerarlo enmarcable dentro de la misma categoría e igual subgrupo doctrinal al que pertenece el hospedaje.

Hemos llegado a la antedicha conclusión teniendo en cuenta los siguientes razonamientos:

En primer lugar, el de agroturismo se configura como un *contrato atípico mixto lato sensu*, por el hecho de no consistir en una simple pluralidad de contratos unidos entre sí, sino más bien en un sólo contrato unitario, pero cuyos elementos esenciales (prestaciones básicas del agroturismo), se encuentran regulados legalmente, —en todo o en

²⁷⁵ PÉREZ SERRANO, *El contrato de hospedaje*, cit., pág. 110.

²⁷⁶ *Fundamentos de Derecho civil*, op. cit., pág. 418; vid. también FUBINI, op. cit., pág. 8.

parte—, por disposiciones relativas a diversas especies típicas de contratos. Esa pluralidad de prestaciones principales no debe dejar ningún rastro de duda acerca de la esencial unidad del contrato, dado el imprescindible nexo de interdependencia existente entre las mismas, de cuya necesaria unión resulta individualizada la función práctica o causa del negocio, que en el contrato de agroturismo es compleja, integrada por la función de hospitalidad y el acercamiento de los agroturistas a la cultura y vida rural-agraria.

Y en segundo término, dentro de dicha categoría general, se integra el contrato de agroturismo en el subgrupo de los contratos *combinados*, por cuanto una de las partes (el empresario agrícola, en este caso), se obliga a varias prestaciones principales que corresponden a diversos tipos de contratos (como ya quedó patente en este mismo capítulo²⁷⁷), mientras que la otra parte promete una contraprestación unitaria (así, el agroturista abona un precio global por el contrato).

I.3. AFINIDADES Y SEMEJANZAS CON EL CONTRATO DE VIAJE COMBINADO.

I.3.1. Configuración y naturaleza jurídica.

Recientemente ha sido regulado por la ley 21/1995, de 6 de julio, el régimen jurídico del llamado «contrato de viaje combinado».

²⁷⁷ *Vid. supra* apartado I.1 de este mismo Capítulo Segundo.

De los apartados primero y octavo del artículo 2 de la mencionada ley, se puede extraer la definición de este contrato, el cual se concibe, en opinión de GÓMEZ CALERO, como "aquel contrato predispuesto u ofertado por un organizador o un detallista (uno y otro, Agencias de Viajes) y aceptado por un número generalmente plural de consumidores o usuarios (que se adhieren al mismo con el carácter de contratante principal o de beneficiario) y por medio del cual se establece entre las partes una relación jurídica negocial en cuya virtud la Agencia de Viajes (en concepto de organizador o detallista) se compromete a prestar a cada uno de los consumidores o usuarios participantes en el contrato (a título de contratante principal, beneficiario o cesionario) los servicios que estén comprendidos en el viaje combinado como elementos integrantes del mismo (transporte, alojamiento y otros servicios turísticos) en las condiciones previstas por la Ley y por la documentación contractual (folleto informativo y contrato escrito) a cambio de un precio global cierto²⁷⁸.

En cuanto a su naturaleza jurídica, el propio GÓMEZ CALERO acepta en principio que la figura contractual, en cuanto persigue la obtención de un resultado («opus»), puede ser inscrita sin violencia en el esquema de los «contratos de obra»; más a su parecer, lo realmente importante en cuanto a la naturaleza de tal contrato es llegar a reconocer, —si no encaja o no es exactamente subsumible en ninguno de los moldes típicos—, que estamos ante una figura negocial autónoma; en otras palabras, ante un contrato «sui generis»²⁷⁹. En concreto, a su entender, posee una naturaleza compleja; y esa complejidad encuentra su causa u

²⁷⁸ *Régimen jurídico del contrato de viaje combinado*, Ed. Dykinson, Madrid, 1997, págs. 29 y 30.

origen tanto en los sujetos (o partes contratantes) como en los servicios (o prestaciones), que conforman su estructura organizativa.

Así pues, con relación a los sujetos, afirma que el paradigma de viaje combinado, según aparece en la ley, es un viaje colectivo o de grupo, que se oferta al público a través de un «programa o folleto informativo» (art. 3) y que incluso puede requerir para su realización efectiva la concurrencia de un número significativo o importante de personas; entonces generalmente, una de las partes del contrato (consumidor o usuario) estará integrada por una pluralidad de sujetos.

En orden a los servicios a prestar por el organizador o detallista, la complejidad ofrece una doble vertiente. Por una parte, este contrato puede tener por objeto un conjunto de prestaciones muy diferentes, entre las que destacan el transporte y el alojamiento. Y por otro lado, cada una de aquellas prestaciones puede ser realizada por la propia Agencia de Viajes con medios propios, o bien puede llevarse a cabo por medio de otros prestadores de servicios.

Se presenta, así, el contrato de viaje combinado, —continúa afirmando GÓMEZ CALERO—, como una figura comercial «múltiple» o «mixta», en la que una de las partes contratantes (el organizador o detallista), contrae en todos los supuestos una obligación unitaria y global de «resultado», que consiste en la efectiva realización del viaje objeto del contrato.

Concluye con la siguiente idea: "La complejidad del contrato de viaje combinado, tal como resulta de lo precedentemente expuesto, nos

²⁷⁹ *Vid. Régimen jurídico del contrato..., cit.*, pág. 36 y ss.

permite calificarlo de contrato «sui generis», que tendría la condición de atípico o innominado de no ser por su reciente regulación y cuya singularidad o especificidad se pone de manifiesto a través del propio articulado de la Ley que lo regula"²⁸⁰.

I.3.2. Diferencias y afinidades con el contrato de agroturismo.

A nuestro entender, a pesar de que son predominantes las notas distintivas que separan al contrato de viaje combinado del contrato de agroturismo, sin embargo, también se desprende una cierta afinidad entre ambas figuras. Atendamos pues, primero, a las diferencias.

Ante todo, el contrato de viaje combinado posee una naturaleza mercantil, tanto por la naturaleza de la ley que lo regula, como por tratarse de un contrato de empresa, propio de la actividad profesional desempeñada por las Agencias de Viajes, que son empresarios sociales mercantiles²⁸¹.

El de agroturismo, en contra, es un contrato de naturaleza civil, en atención al carácter no mercantil, por un lado, del empresario agrícola que ofrece este producto vacacional —carente por tanto de la condición de comerciante—, como por otro, de la actividad desarrollada por el mismo, posición que viene reforzada si nos atenemos a una interpretación amplia del artículo 326 del Código de comercio, bajo cuyo tenor literal se manifiesta: "No se reputarán mercantiles: 2º. Las ventas

²⁸⁰ *Op. cit.*, pág. 38.

²⁸¹ Cfr. GÓMEZ CALERO, *op. cit.*, págs. 33 y 34.

que hicieren los propietarios y los labradores o ganaderos de los frutos o productos de sus cosechas o ganados...".

En segundo lugar, el viaje combinado se configura como un contrato de resultado, en el ámbito de la naturaleza del contrato de obra. Contrariamente a ello, el contrato de agroturismo es más bien un negocio que genera una obligación de medios, a cargo principalmente del empresario agrícola, el cual debe poner a disposición del cliente no sólo las instalaciones inmobiliarias de la explotación aptas para el alojamiento, sino también los servicios complementarios de ocio y la prestación del suministro de alimentos.

Difieren ambos contratos tanto por razón de los sujetos contratantes, como por el contenido de los servicios prestados en uno y otro caso.

En el contrato de viaje combinado intervienen como contratantes, por una parte, una Agencia de Viajes (empresario social mercantil), y por otra parte, generalmente una pluralidad de sujetos-usuarios que configuran este negocio como un viaje colectivo o de grupo, como ya se ha visto.

En el contrato de agroturismo el que ofrece los servicios vacacionales no es un empresario mercantil, sino un empresario agrícola en activo, que además de continuar su habitual explotación productiva, facilita el disfrute de actividades agroturísticas. La otra parte contratante, —el agroturista—, suele ser un sujeto individual (no un grupo de viajeros) que estipula el contrato para el propio disfrute y a lo sumo el de sus familiares próximos beneficiarios (cónyuge, hijos...).

Respecto a los servicios prestados a los turistas, en el viaje combinado destaca el transporte de los viajeros²⁸², prestación generalmente ajena al contrato de agroturismo. También se ha visto cómo, las prestaciones diversas del viaje combinado pueden realizarse bien por la propia Agencia con sus propios medios, o bien por medio de otros prestadores de servicios, posibilidad también ajena, en principio, al agroturismo donde prima el contacto personal entre los contratantes y donde el empresario agrícola se compromete personalmente a la prestación de los servicios ofertados.

No obstante las claras diferencias que separan las dos figuras que, de modo comparativo, estamos estudiando, no pueden dejarse de lado aquellas afinidades que los aproximan entre sí.

En efecto, ambos contratos tienen en común la pertenencia a la misma categoría jurídica, la de los contratos mixtos por combinación de prestaciones típicas. En este sentido afirma GÓMEZ CALERO, "se nos presenta así el contrato de viaje combinado como una figura negocial mixta"²⁸³.

Consecuencia de lo anterior es la naturaleza compleja de ambos tipos de contratos, sobre todo atendidos los servicios o prestaciones a que se obligan las partes contratantes. En los dos negocios aparece una de las partes obligada a un conjunto, más o menos amplio, de prestaciones típicas propias de otros tantos contratos nominados. Ello los convierte,

²⁸² En el artículo 2.1 de la Ley reguladora de los viajes combinados, se entiende por éste "la combinación previa de, por lo menos, dos de los siguientes elementos...: a) transporte, b) alojamiento, c) otros servicios turísticos no accesorios del transporte o del alojamiento y que constituyan una parte significativa del viaje combinado".

²⁸³ *Op. cit.*, pág. 37.

empleando la terminología de GÓMEZ CALERO, en contratos *sui generis*, figuras negociales autónomas²⁸⁴.

II. CUESTIONES DERIVADAS DE LA NATURALEZA ATÍPICA DEL CONTRATO.

Después de llegar a la conclusión de que el contrato de agroturismo posee una naturaleza jurídica civil y se configura como un contrato atípico mixto *lato sensu* por combinación, queda pendiente ofrecer cumplida respuesta a una serie de cuestiones problemáticas, emanadas directamente de la propia naturaleza atípica de la figura estudiada, cuestiones que pasamos a abordar seguidamente.

II.1. FUNDAMENTO DEL CONTRATO ATÍPICO DE AGROTURISMO.

Con lógica jurídica, el fundamento del contrato que estudiamos no puede ser distinto de aquel que posibilita la existencia y validez de los demás contratos atípicos en general.

Como es bien sabido, en nuestro Derecho civil rige, en materia de obligaciones y contratos, el principio general de la libertad contractual o de contratación, por cuya virtud se engendra "la posibilidad de que las partes celebren contratos sin necesidad de ajustarse a los tipos preestablecidos por la ley. El fundamento económico de esta regla se

²⁸⁴ *Vid. op. cit.*, págs. 36, 38 y 39.

encuentra en la necesidad de adaptación de cada concreto contrato a los legítimos fines que los contratantes pretenden en la práctica obtener"²⁸⁵.

En este sentido, DUALDE GÓMEZ entendía que, al lado de los contratos típicos "rige el principio de la libertad contractual, de la autonomía de la voluntad. Cualquier interés legítimo puede elaborar una construcción jurídica contractual para realizar su fin"²⁸⁶.

Y por su parte, el Profesor FEDERICO DE CASTRO Y BRAVO, llevando esta cuestión al campo de la teoría de la causa de los contratos, señalaba que "el sistema español, al valorar como causas suficientes las citadas en dicho artículo 1.274 (del Código civil, se entiende), abre casi ilimitadamente la posibilidad de nuevos tipos de contratos, respecto a su estructura, a los resultados propuestos y a su contenido (arts. 1.091,

²⁸⁵ DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Vol. I, 4ª ed., Ed. Civitas, Madrid, 1993, pág. 359.; señala JORDANO BAREA, J.B. "Contratos mixtos y unión de contratos", en *Anuario de Derecho Civil*, T. IV, 1951, pág. 328, que "en virtud del principio de la libertad contractual, las partes pueden configurar a su gusto el contenido del contrato, [...] e incluso están habilitadas para concluir contratos con finalidades prácticas no previstas por la ley (contratos innominados o atípicos)"; y este autor también afirma, en "Los contratos atípicos", *op. cit.*, pág. 58, que "las figuras jurídicas tienen su origen no en la fantasía de los juristas o del legislador, sino en la capacidad creadora de los particulares y en las necesidades impreteribles del tráfico...".

²⁸⁶ "La materia contractual única", en *Libro homenaje al Profesor Don Felipe Clemente de Diego*, Madrid, 1940, pág. 29.; también CASTÁN TOBEÑAS, en *Derecho civil español...*, T. IV, *cit.*, pág. 15, afirma que "el principio de libertad de contratación que inspira el Derecho de obligaciones permite que al lado de aquellos contratos que la ley hace objeto de consideración especial y somete a una particular disciplina jurídica (contratos puramente típicos o nominados), puedan existir otros que carecen de regulación específica (contratos innominados o atípicos)"; *vid.* igualmente, FUBINI, "Contribución al estudio de los contratos complejos (llamados mixtos)", *cit.*, pág. 1 y ss., así como CHULIÁ VICENT y BELTRÁN ALANDETE, *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos*, T. I, *op. cit.*, pág. 14.

1.255). Por ello puede decirse que rige el criterio del "*numerus apertus*" en la esfera del Derecho de obligaciones contractual²⁸⁷.

Con base en la doctrina general expuesta, podemos afirmar que el contrato de agroturismo tiene su origen y fundamento legal en la autonomía privada de la voluntad de las partes contratantes, las cuales, al amparo de la libertad de estipulaciones que ofrece el artículo 1.255 del Código civil, ven cumplimentado su particular interés mediante la constitución de una relación jurídica obligacional, que tiene por causa un contrato —el de agroturismo— el cual, sin ostentar una exacta y expresa tipificación legal en nuestro ordenamiento jurídico-civil, no obstante, es querido así por las partes del negocio ya que el mismo, a través de su peculiar estructura y de la combinación de las consabidas prestaciones típicas, viene a dar satisfacción a las necesidades económico-sociales de los sujetos contratantes.

²⁸⁷ *El negocio jurídico*, Ed. Civitas, Madrid 1991, pág. 201; También FUBINI, en "Contribución al estudio...", *op. cit.*, pág. 2, señala lo siguiente: "Es evidente que nadie podría racionalmente desconocer cómo se impone la libertad de contratación como una de las condiciones impelentes de equilibrio y buen funcionamiento de la vida social. El contrato es, sobre todo, un acto de previsión, un esfuerzo de las voluntades individuales para asegurarse el porvenir. Los intereses superiores del comercio exigen que el negocio jurídico legalmente concertado tenga ejecución en la forma en que haya sido consentido."; "afirmada la libertad contractual, como dogma y como principio de derecho positivo que nuestros Códigos se han preocupado de reconocer, para que, frente al rápido desenvolverse de las relaciones humanas, la insuficiencia de las normas no venga a disminuir o dificultar, siquiera sea remotamente, el reconocimiento de necesidades nuevas o modificadas...".

II.2. ADMISIBILIDAD DEL CONTRATO DE AGROTURISMO. SU VALIDEZ Y LICITUD.

Otro de los fundamentales problemas que plantea el contrato atípico estudiado es el de su admisibilidad. Según la doctrina mayoritaria, la cuestión de la validez y legalidad de los contratos atípicos en general, queda subordinada tanto a la necesidad de que aquellos respeten los límites que la ley impone a todo contrato, como a la necesidad de tener una causa²⁸⁸.

En primera instancia, respecto a los límites generales de los contratos, podemos citar a PUIG BRUTAU quien señala lo siguiente: "En nuestro Derecho y en todos los sistemas modernos, los particulares pueden perfeccionar toda clase de contratos, aunque no correspondan a los tipos contractuales previstos y regulados por la ley. Para ello sólo es necesario actuar dentro de los límites a que se refiere el artículo 1.255 del Código civil, y ajustarse a las normas imperativas sobre capacidad, objeto, causa y, excepcionalmente, forma."²⁸⁹.

Y DÍEZ-PICAZO afirma que "el problema de la admisibilidad del contrato atípico habrá de plantearse en relación con los límites generales a la autonomía privada, es decir, en relación con los fines concretos que las partes pretenden obtener. En este punto juegan los límites genéricos del artículo 1.255 C.c."²⁹⁰.

²⁸⁸ Así: JORDANO BAREA, "Los contratos atípicos", *cit.*, pág. 85; DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos...*, *cit.*, pág. 363: "Los contratos atípicos plantean dos problemas fundamentales. El primero consiste en dilucidar los límites dentro de los cuales el contrato es admisible y debe considerarse válido y eficaz y por consiguiente dispone de la protección del ordenamiento jurídico (problema de la admisibilidad y validez)".

²⁸⁹ *Fundamentos...*, *cit.*, pág. 405.

²⁹⁰ *Fundamentos...*, *cit.*, pág. 364.

Ciertamente, si postulamos que el contrato de agroturismo es atípico por no estar sujeto expresamente a especial normativa jurídica y por fundamentarse en el poder en que consiste la autonomía privada de los particulares, del mismo modo hay que señalar que también respeta estrictamente los límites legales a dicha autonomía de la voluntad, señalados por el art. 1.255 del C.c., y consistentes en no contrariar la ley, la moral, ni el orden público.

En primer lugar, respeta el límite legal desde el momento en que para su constitución y correcta perfección, cumple con las normas imperativas de carácter general relativas a los contratos, y que vienen recogidas en el título II del libro IV del Código civil (arts. 1.254 a 1.314), y en particular las relativas a los requisitos esenciales para la validez de los contratos (art. 1.261 y ss del C.c.).

También es respetuoso con los límites de la moral y el orden público, pues no se puede pensar que la ni finalidad perseguida por este contrato, ni su contenido obligacional, los infrinjan en modo alguno.

Ello queda patente por el hecho de consistir este negocio en el disfrute por una de las partes de un periodo de descanso vacacional (caracterizado, como es sabido, por la utilización de servicios de alojamiento, manutención y actividades de ocio en el medio agrario), a cambio de una prestación económica global a favor de la contraparte.

E incluso se podría relacionar esta figura con el contenido del artículo 45.1º de la Constitución Española, que establece como principio rector, el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona: precisamente en el contrato de

agroturismo ha sido destacada una faceta "ecológica", sobre la cual ya se ha tratado en páginas anteriores.

En segunda instancia, además del escrupuloso respeto por parte del contrato estudiado hacia los límites del 1.255 C.c., la validez del contrato de agroturismo está igualmente subordinada a la exigencia de la causa, que la doctrina estima necesaria en todo contrato atípico.

Sobre este particular, y siguiendo la doctrina del profesor DE CASTRO, "el negocio atípico necesitará para su validez ser referido a una determinada causa, es decir, a la reciprocidad de prestaciones o promesas (art. 1.274, 1.289), a la remuneración de un servicio o beneficio (1.274, 622), a la mera liberalidad (1.274, 1.289, 618)"; quien continúa afirmando que "la cuestión clave para fijar el significado del negocio atípico (incluido el mixto), es la de cuál sea su causa", estimando como tal "el resultado práctico que se proponen alcanzar los particulares con el convenio"; y en fin señala que "la valoración jurídica del resultado práctico concreto perseguido por los contratantes, habrá de hacerse conforme al art. 1.274, para saber si aquel basta como requisito para la validez del negocio (art. 1.261)"²⁹¹.

Si partimos de la concepción objetiva de la causa, entendida como el fin o la función económico-social del contrato, y aplicamos a la figura estudiada las posibles causas que enumera el artículo 1.274 del C.c., se llega a la conclusión de que el contrato de agroturismo posee una causa onerosa.

²⁹¹ *El negocio jurídico, op. cit.*, págs. 202, 208 y 209.

En efecto, cada una de las partes contratantes tiene como fundamento de su obligación, la obligación a cargo de la contraparte. Así, el empresario agrícola está obligado a llevar a cabo las prestaciones y servicios en que consiste el agroturismo por el hecho de recibir en cambio una compensación económica equivalente, a cargo del agroturista; e igualmente ocurre al contrario: el cliente se obliga a abonar el precio de la estancia agroturística pensando recibir en contraprestación los servicios y bienes objeto del contrato.

II.3. DISCIPLINA NORMATIVA APLICABLE AL CONTRATO.

Según CASTÁN, el problema de los contratos mixtos puede formularse de la siguiente manera: supuesta la posibilidad de que la voluntad humana dé vida a formas contractuales que la ley no contemple, que no parezcan encajar en los tipos o figuras descritos por el legislador, aun cuando acusen elementos propios de diversos tipos contractuales, ¿cuál es la naturaleza y régimen de esos contratos mixtos?, ¿cuál habrá de ser la norma jurídica que los regule?²⁹².

También DE CASTRO señala que una de las dificultades del negocio atípico es la de "averiguar cuál haya de ser la regulación imperativa a la que tendría que someterse y las reglas de Derecho dispositivo que hayan de completar, en su caso, la regla negocial en sentido estricto (la contenida en la o las declaraciones de voluntad)"²⁹³.

²⁹² *Derecho civil español, op. cit.*, pág. 19.

²⁹³ *El negocio jurídico, cit.*, pág. 205.

Junto a la referida y autorizada doctrina, también han planteado esta cuestión otros diversos autores²⁹⁴.

Una vez planteada la problemática acerca de la disciplina jurídica aplicable a los contratos atípicos, no faltan las teorías que ofrecen diversas soluciones a la misma, destacando las siguientes²⁹⁵:

En primer lugar, **la teoría tradicional de la absorción o de la preponderancia** (defendida por LOTMAR²⁹⁶ y ASQUINI²⁹⁷), aboga por buscar en el contrato atípico un elemento preponderante que se corresponda con el elemento preponderante de algún contrato típico, para así aplicar su disciplina normativa al contrato atípico. Así pues, deberá aplicarse al contrato las disposiciones que correspondan a la prestación principal, prevaleciendo en definitiva la normativa propia del contrato dominante. En concreto, respecto a los contratos mixtos, se ha de descubrir el elemento principal que domina la totalidad del negocio con sus normas jurídicas y le imprime su carácter. En definitiva, se da vida a

²⁹⁴ Así entre otros: DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos, cit.*, págs. 363-364: "Los contratos atípicos plantean dos problemas fundamentales [...] El segundo consiste en determinar, a falta de una normativa legal, cuál es la disciplina a la que tales contratos deben estar sometidos y, por consiguiente, puntualizar la manera como deben ser interpretados y como deben ser integradas sus lagunas o sus deficiencias (problema de la disciplina normativa)"; FUBINI, "Contribución al estudio...", *cit.*, pág. 1, y también en la pág. 2: "¿Cómo deberá regularse el contrato que, por alguna particularidad, se desvíe de aquellos que forman los tipos conocidos, previstos por el Código?"; JORDANO, "Los contratos atípicos", *cit.*, pág. 57: señala que cuando surge el problema del contrato atípico, "dado que los contratos innominados son una realidad viva que nadie puede desconocer, hay que preguntarse cómo se obtiene su disciplina jurídica, ya que la ley no la suministra".

²⁹⁵ Vid: CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil español*, T. IV, *cit.*, págs. 19 a 22; DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico, cit.*, págs. 207 y 208; DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos..., cit.*, págs. 365 y 366; DUALDE GÓMEZ, *La materia contractual única, cit.*, págs. 31 y 32; FUBINI, "Contribución al estudio de los contratos complejos...", *cit.*, pág. 7, 12; PUIG BRUTAU, *Fundamentos..., cit.*, págs. 411 a 413.

²⁹⁶ *Der Arbeitsvertrag*, Vol. I, Leipzig, 1908, pág. 193 y ss.

²⁹⁷ *Parte generale del trasporto terrestre di persone*, Padua, 1915, pág. 89 y ss.

esta teoría cuando la investigación se dirige a determinar cuál sea el elemento preponderante, considerando los demás como accesorios, que serían absorbidos por el.

DE CASTRO critica esta teoría por insatisfactoria en el caso de que una de las prestaciones no tuviera claro carácter secundario, o si se tratara de prestaciones recíprocas cuya naturaleza es propia de dos distintos contratos²⁹⁸.

También JORDANO la rechaza, primero "porque opera fuera del campo propio de los negocios mixtos [...], y conduce a una tipificación forzada", y segundo porque "tropieza con la enorme dificultad práctica de establecer la prevalencia de un determinado elemento"²⁹⁹.

Por su parte, DÍEZ-PICAZO la admite en los contratos complejos y en aquellos en que pueda establecerse un elemento primordial o preponderante procedente de un contrato típico; no obstante, la considera inaplicable en los casos en que las diferentes prestaciones cooperan a la obtención de un resultado unitario con la misma intensidad, sin que pueda encontrarse el elemento preponderante, poniendo como ejemplo el contrato de hospedaje donde se da una prestación de habitación (arrendamiento de cosas), prestación de actividad (arrendamiento de servicios) y prestación de suministro (compraventa)³⁰⁰.

A nuestro parecer, dicha teoría tampoco puede ser aplicada al contrato de agroturismo, a la vista de cómo hemos configurado la naturaleza jurídica del mismo, pues al igual que en el hospedaje, —con el

²⁹⁸ *Op. cit.*, pág. 207.

²⁹⁹ "Los contratos atípicos", *cit.*, pág. 87.

³⁰⁰ *Fundamentos, cit.*, págs. 365 y 366.

que guarda íntima relación—, no es posible entender como preferente o predominante una de las varias prestaciones que lo integran, dejando las demás como accesorias; más bien ocurre que todas ellas son igualmente esenciales en el contrato, y se reúnen en el mismo para la consecución de un fin unitario, cual es proporcionar al cliente agroturista todos los medios necesarios para disfrutar de la vida campestre, en contacto con la naturaleza y con las experiencias que ofrece la explotación agrícola.

En segundo lugar, suele citarse **la teoría de la combinación** (patrocinada por HOENIGER³⁰¹ y MESSINA³⁰²). Según la misma, si en un contrato atípico coexisten prestaciones y elementos correspondientes a diferentes contratos típicos, la disciplina normativa aplicable deberá reconstruirse combinando las normas correspondientes a cada uno de los contratos típicos. La disciplina del negocio atípico resultará de la combinación de las reglas de cada uno de los contratos de los que aquel tenga algún elemento³⁰³.

Para FUBINI, "si la investigación tiende al análisis de los elementos singulares en relación a la función que en el negocio desempeñan, manteniendo, sin embargo, su autonomía con la aplicación de las normas particulares a cada uno de éstos, independientemente del contrato nominado en que figuran, se habrá seguido la teoría de la combinación"³⁰⁴.

³⁰¹ *Vorstudien zum problem des gemischen verträge*, Friburgo, 1906, pág.28 y ss.

³⁰² "Negozi fiduciari", en *Scritti giuridici*, I, Milan, 1948, págs. 89 y 90.

³⁰³ DUALDE, *op. cit.*, pág. 31: "Al criterio tradicional ("absorción") se opone la teoría de la combinación: dado que en los contratos mixtos se dan varias prestaciones, correspondientes a diversos contratos típicos, deben combinarse las normas de esos diferentes contratos".

³⁰⁴ "Contribución al estudio...", *cit.*, pág. 7.

No obstante, DE CASTRO opone a la misma el hecho de que los contratos no son un simple combinado de diferentes elementos, sino que forman una unidad orgánica, que quiebra al separarse uno de sus elementos³⁰⁵.

DÍEZ-PICAZO la considera aplicable a los contratos coligados (yuxtapuestos) y también a los contratos mixtos, pues en ellos confluyen elementos pertenecientes a diferentes tipos contractuales³⁰⁶.

También JORDANO BAREA, criticando las diversas teorías debatidas sobre este propósito, toma como preferible la teoría de la combinación: "El contrato mixto tiene una unívoca disciplina peculiar que consiste en la combinación de las normas legales o extralegales pertinentes a los varios moldes que, fundidos, componen el contrato". Pero no postula una "combinación meramente mecánica", sino más bien "hecha con criterio orgánico, mirando a la unidad del fin económico", pues el contrato mixto "es síntesis y no suma de diversos elementos negociales"³⁰⁷.

Coincidimos con la opinión de este último autor, y así, trasladando su posición al específico contrato mixto que nos ocupa, el de agroturismo, entendemos que le serán aplicables, siempre con la debida prudencia, algunas normas del arrendamiento de inmuebles (en relación con la prestación de alojamiento en la finca rústica), del arrendamiento de servicios (aplicables a todos aquellos que preste el empresario agrícola relacionados con la estancia vacacional), e incluso de la

³⁰⁵ *El negocio...*, *cit.*, pág. 207.

³⁰⁶ *Fundamentos*, *cit.*, pág. 366.

³⁰⁷ "Contratos mixtos y unión de contratos", *cit.*, págs. 330 y 332.

compraventa (adquisición de productos de la explotación, suministro de comidas preparadas, etc.).

En tercer lugar, **la teoría de la analogía**, de la aplicación analógica, o también de la aplicación del Derecho por analogía (SCHREIBER³⁰⁸, entre otros), entiende aplicable al contrato atípico lo dispuesto en los contratos típicos más semejantes al caso concreto. En efecto, las normas de los derechos específicos son aplicables por analogía, para lo cual deberá examinarse en cada norma particular si puede tener validez para el caso del contrato atípico en cuestión, atendiendo a la situación de los interesados y al fin de la ley³⁰⁹.

FUBINI señala al respecto que "la aplicación analógica de las normas establecidas en los negocios típicos se desprenderá de modo natural, porque refiriéndose al negocio complejo, considerado como un todo único, valdrán únicamente aquellas normas de cada uno de los tipos que permita la singularidad del contrato complejo (llamado mixto)"³¹⁰.

DE CASTRO³¹¹, en contra, afirma que "el negocio mixto se caracteriza por ser distinto y no análogo a los típicos"; aunque también entiende que "lo que sí puede y deberá hacerse es utilizar analógicamente lo dispuesto en las leyes respecto de prestaciones de la misma o semejante naturaleza".

³⁰⁸ "Gemischte verträge im reichsschuldrecht", en *Ihering's Jahrbücher*, 1911, págs. 111 y ss, y 209 y ss.

³⁰⁹ *Vid.* DUALDE, *op. cit.*, pág. 32.

³¹⁰ "Contribución al estudio...", *cit.*, pág. 12; y en la pág. 17 señala que "cuando a los elementos del contrato complejo puedan aplicarse las disposiciones escritas para los contratos nominados, tal aplicación sólo deberá hacerse en cuanto subsista todavía, en relación al negocio concluido, el fin para atender al cual fue dictada dicha norma".

³¹¹ *El negocio jurídico, cit.*, págs. 208 y 209.

Para JORDANO, el fallo principal de esta teoría "consiste en que prescinde por completo de un factor importantísimo a la hora de establecer la disciplina, cual es la tipicidad legal o social de las funciones prácticas de cada uno de los negocios fundidos, con su respectiva normación fijada por la ley, o por los usos, jurisprudencia y doctrina"³¹².

En cuarto lugar, **la teoría del interés dominante** considera que habrá de atenderse a la situación de los intereses en cada caso, lo cual según se ha afirmado, no es más que una "confesión de impotencia para encontrar un criterio general"³¹³.

El propio DE CASTRO a modo de conclusión, afirma que "no parece que sea posible acudir a los remedios propuestos por las teorías antes reseñadas, pues nada autoriza para la aplicación de las reglas propias y específicas de un contrato típico a las cláusulas de uno atípico".

Y además señala lo siguiente: "Sobre la grave cuestión de establecer reglas imperativas aplicables a un contrato complejo y también las de derecho dispositivo, se ha dicho que para que no se rompa la unidad originaria, por disgregación de los elementos del único vínculo jurídico creado, en el supuesto de pugna sobre la norma aplicable, se atenderá al "objeto predominante", que será el que por su propia naturaleza o por razón de la finalidad perseguida llevó a los interesados a la conclusión del contrato (S.TS 18-4-1950; 21 y 25-4-1951; 21-6-1955), al carácter "preponderante" de un elemento que se deduce de lo expresado en las declaraciones de voluntad y se presume de la respectiva

³¹² En "Los contratos atípicos", *cit.*, pág. 88.

³¹³ DE CASTRO, *op. cit.*, pág. 208.

importancia económica (S. 21-6-1955; 13-5-1959) o comercial de cada elemento (S. 19-12-1960)³¹⁴.

Y en definitiva, PUIG BRUTAU se muestra coincidente con ENNECCERUS y LEHMANN, quienes afirman que "la solución compete siempre en última instancia al arbitrio judicial, atendiendo a las circunstancias del caso concreto, especialmente inspirándose en el fin económico y en los legítimos intereses de las partes"³¹⁵.

No obstante las dudas que puedan surgir acerca de la regulación específica y particular aplicable al contrato de agroturismo, tal y como ha quedado expuesto en presencia de las diversas teorías que abordan esta cuestión, menos problemas plantea la aplicación inmediata a la figura contractual de las siguientes normas reguladoras.

En primer lugar, y atendido el fundamento general de todo contrato atípico, constituye un elemento regulador esencial del contrato de agroturismo lo expresamente estipulado por las partes en el ejercicio de su autonomía privada.

Existe abundante doctrina general a este respecto. Entre otras muchas, encontramos la opinión de DÍEZ-PICAZO quien entiende que "en la disciplina de tales contratos debe atenderse, ante todo, a las reglas contractuales establecidas por las partes contratantes en cuanto tales reglas, pactos o cláusulas, deban ser consideradas ellas mismas como lícitas y admisibles"³¹⁶.

³¹⁴ *El negocio jurídico, cit.*, págs. 209 y 210.

³¹⁵ En *Fundamentos de Derecho civil, cit.*, pág. 411.

³¹⁶ *Fundamentos, cit.*, pág. 365.

También ORTEGA PARDO entiende que hay que acudir en primer lugar "a la voluntad de las partes, ya que el contrato es ley para ellas", tal y como se dispone en el artículo 1.091 del C.c.³¹⁷. Y CASTÁN TOBEÑAS, recogiendo la opinión de PÉREZ GONZÁLEZ y ALGUER, quienes afirman que la pauta primordial a seguir para la determinación del contenido del contrato, debe ser la interpretación de la voluntad de las partes, ya que el contrato mismo es la primera ley para ellas³¹⁸.

Del mismo modo JORDANO BAREA, para el que ante todo habrá que acudir a la "autorregulación de los intereses libremente escogida por las partes, dentro de los límites del artículo 1.255 del C.c."³¹⁹; y en definitiva FUBINI, que señala lo siguiente: "Siempre es el Derecho quien produce efectos, hasta cuando da valor a los pactos establecidos por las partes fuera de los confines de las figuras típicas contractuales sancionadas por el Código, efectos que, no pudiendo ser determinados sobre el esquema típico legal, deberán ser fijados en función de un examen individual y concreto de las singulares consecuencias económicas queridas por los contratantes"³²⁰.

En segundo término, tampoco parece discutido por la doctrina el hecho de la necesaria aplicación a los contratos atípicos —y así al de agroturismo— de la disciplina normativa general, establecida por el

³¹⁷ "Cuasi-contratos atípicos", en *Anuario de Derecho civil, cit.*, págs. 514 y 515.

³¹⁸ *Derecho civil*, T. III, *cit.*, pág. 583.

³¹⁹ "Contratos mixtos...", *cit.*, pág. 332; también en "Los contratos atípicos", *cit.*, págs. 85 y 89 fine.

³²⁰ "Contribución al estudio...", *cit.*, pág. 4.

Código civil para todas las obligaciones y contratos (artículos 1.088-1.314)³²¹.

No obstante, y en tercer lugar, DÍEZ PICAZO³²² considera que la cuestión acerca de la regulación de los contratos atípicos no queda resuelta con las dos pautas previamente fijadas. En efecto, afirma que "pueden plantearse cuestiones de interpretación o de puntualización de alguna laguna del negocio, respecto de las cuales los pactos de las partes y la disciplina genérica de las obligaciones y contratos no dejen resuelto el tema. De esta manera, se hace preciso todavía establecer una fuente supletoria".

Podemos concluir que para la resolución de las posibles lagunas normativas que el contrato atípico de agroturismo pudiera generar, cabría acudir a las normas de aquellos contratos típicos que le fueran más afines (acogiendo la solución aportada por la teoría de la combinación), y si con ello todavía no se pudiera completar su régimen jurídico, "bien por no haberse encontrado normas o ya porque las existentes no puedan ser aplicadas a un contrato de aquella naturaleza, se atenderá los Principios Generales del Derecho, que conceden un amplio margen al arbitrio judicial"³²³.

³²¹ En este sentido: CASTÁN TOBEÑAS, *Derecho civil, cit.*, T. III, pág. 583; DE CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico, cit.*, pág. 209; DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos, cit.*, pág. 365; DUALDE GÓMEZ, "La materia contractual única", *cit.*, pág. 32; JORDANO BAREA, "Los contratos atípicos", *cit.*, pág. 85; ORTEGA PARDO, *op. cit.*, pág. 515.

³²² *Fundamentos, cit.*, pág. 365.

³²³ ORTEGA PARDO, *op. cit.*, págs. 514 y 515.

II.4. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA ESPAÑOLA APLICABLE AL CONTRATO.

La Constitución Española, en su artículo 148.1 contiene enumeradas las diferentes materias respecto de las cuales podrán asumir competencias las Comunidades Autónomas. Entre tales materias aparece mencionada bajo el número 18ª la "promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial"³²⁴.

Al amparo de dicha previsión constitucional, todas las Comunidades Autónomas españolas han ido asumiendo, en sus correspondientes Estatutos de Autonomía, competencias sobre materias turísticas³²⁵. Así pues, y en actuación de dichas competencias, podemos afirmar que prácticamente todas ellas han legislado —y fundamentalmente en la última década— sobre la materia relativa al turismo rural y al agroturismo. Como bien señalan CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO, "generalmente las disposiciones reguladoras del Turismo Rural han sido Decretos y Ordenes administrativas, esto es, manifestaciones de la potestad reglamentaria o normativa de los Entes Autonómicos y Locales"³²⁶.

Sobre este particular, el Profesor MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ ha señalado agudamente que "a falta de una norma de índole nacional sobre agriturismo, la actividad reglamentaria administrativa nacional y autonómica ha marcado pautas de actuación en

³²⁴ Vid. ARCARONS SIMÓN, R. *Manual de Derecho administrativo turístico*, cit., pág. 65 y ss.; vid. CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO, *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural*, op. cit., pág. 8.

³²⁵ Vid. ARCARONS SIMÓN, *Manual...*, cit., págs. 66 y 67.; CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO, *Estudio de la normativa autonómica...*, cit., pág. 8.

³²⁶ *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural*, op. cit., pág. 9.

el plano contractual de los servicios agriturísticos, sujetos a la normativa dictada para los establecimientos de la oferta turística general³²⁷.

Efectivamente, en la normativa de carácter autonómico (Decretos, Ordenes y Resoluciones, principalmente) aparece contenida una regulación de naturaleza ciertamente administrativa, encaminada a la ordenación de los requisitos, condiciones y autorizaciones que deben reunir determinados establecimientos de alojamiento turístico para ser catalogados (con gran diversidad de denominaciones en atención a cada Comunidad Autónoma) como alojamientos rurales o agroturísticos.

Ello no obstante, en esta interesantísima fuente legislativa autonómica hemos podido encontrar aspectos pertenecientes al Derecho privado. Y en lo que a nuestra investigación interesa, en ella se abordan aspectos contractuales que ponen de manifiesto la relación jurídica que potencialmente puede ser establecida entre el ofertante de agroturismo y el usuario agroturista.

En este sentido, y sin pretensiones de exhaustividad, se regulan las condiciones personales de los sujetos intervinientes en la contratación; se ordenan los diferentes servicios y prestaciones incluidos en la oferta turística (elementos reales del contrato), así como otras vicisitudes que pueden afectar a la relación contractual, como por ejemplo la duración de la estancia turística, o las personas que no pueden ser alojadas por ciertas circunstancias personales; también hay referencias normativas a los efectos del contrato, los derechos y obligaciones de las partes

³²⁷ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, op. cit.*, pág. 242.

intervinientes en su celebración, y en definitiva, las posibles causas de extinción del mismo.

Ante esta más que relevante fuente de información jurídico-legislativa, no podemos menos que vernos empujados a una necesaria labor previa de recopilación y de análisis de toda la legislación autonómica en vigor relativa a la materia investigada.

Ese trabajo consistirá fundamentalmente, en primer término, en la consecución de una adecuada ordenación y organización de la normativa; en segundo lugar, se procederá a la comparación analítica de la legislación atendiendo a sus aspectos afines; y en tercer lugar, se estudiarán analíticamente las semejanzas y disparidades que caractericen dicha regulación. Siguiendo esta sistemática, y a partir de las consecuencias obtenidas, se podrá llegar a la elaboración jurídico-doctrinal tanto de los distintos elementos integrantes del contrato de agroturismo, objeto de la presente tesis doctoral, como del contenido y efectos esenciales que lo configuran.

CAPÍTULO TERCERO:

LA CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS ELEMENTOS.

I. INTRODUCCIÓN. LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.

La perfección de los contratos en el Derecho moderno, y en particular por lo que se refiere a los contratos consensuales, se determina por la simple concurrencia del consentimiento de las partes, tal y como se desprende del tenor literal del artículo 1.258 del Código civil al señalar que "los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento".

Además, dicho consentimiento se produce de ordinario por la coincidencia de las dos declaraciones de voluntad, recíprocas y sucesivas, que generan el acto jurídico bilateral, es decir, la proposición y la aceptación. En este sentido se expresa el artículo 1.262 del Código civil, en su párrafo primero: "El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato"³²⁸.

Pues bien, en lo referente al contrato de agroturismo, ya sostuvimos al tratar acerca de sus caracteres que el mismo se configura como un contrato consensual, puesto que se perfecciona desde la simple concurrencia del consentimiento contractual, es decir, del acuerdo de

³²⁸ Vid. CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral, cit.*, T. III, págs. 715 y 716.

voluntades manifestado por las partes contratantes; así pues, en buena lógica —decíamos— se estimaba suficiente con la existencia del mero consenso de voluntades entre empresario de agroturismo y agroturista acerca del objeto así como de la causa del contrato que celebran entre sí, para considerar al mismo válidamente constituido y perfeccionado, momento a partir del cual quedaría en disposición de desplegar su total eficacia jurídica.

Y en definitiva, a propósito de la perfección consensual del contrato de agroturismo, hay que tener en cuenta lo señalado por autores como CALS³²⁹, quien en particular pone de manifiesto lo siguiente: "En el aspecto comercializador, hay que destacar que, sin lugar a dudas, el proceso más común de contratación de un producto de turismo rural en España se realiza a través de la *relación directa entre el cliente y el prestatario del servicio*. La propia Red Andaluza de Alojamientos Rurales recomienda en sus publicaciones la comercialización directa para alojamientos situados en zonas con un cierto prestigio turístico, cuando la demanda es de carácter local y tiene fácil acceso a la información sobre la oferta".

Este mismo autor continúa diciendo: "Los sistemas convencionales de comercialización del producto turístico a través de agencias de viaje, prácticamente no tienen en España incidencia en la ocupación de los establecimientos más propios del turismo rural (agroturismo y casas

³²⁹ CALS, J. *El turismo en el desarrollo rural de España*, op. cit., pág. 81; también otros autores coinciden en la afirmación de que la comercialización, distribución y contratación del agroturismo se produce primordialmente a través de contactos directos entre los empresarios de agroturismo y sus clientes. Así DEL REGUERO OXINALDE, *Ecoturismo*, cit., págs. 87 y 88; o GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades...*, cit., págs. 83 y 84.

rurales). Ello obedece, probablemente, al carácter disperso de este tipo de oferta, lo que la hace poco atractiva para las agencias de viajes".

II. ELEMENTOS PERSONALES O SUBJETIVOS.

El contrato de agroturismo está básicamente integrado por dos elementos personales o subjetivos:

Uno de ellos, que hasta el momento ha sido calificado simplemente como "ofertante de agroturismo", entendemos más apropiado denominarlo a partir de ahora —por las razones que de inmediato expondremos— como *Empresario de agroturismo*.

El otro sujeto del contrato se denomina *Usuario Agroturista*, o simplemente *Agroturista*. En relación con este último deberemos distinguir entre las figuras del *contratante principal* y del *beneficiario*; concretamente y a modo de anticipo, por lo que se refiere a la figura del *beneficiario*, el mismo, sin ser considerado estrictamente como parte en el contrato de agroturismo, puesto que no interviene ocupando la posición de ninguno de los sujetos contratantes, ello no obstante, sí entra en el concepto de «usuario agroturista» desde el instante en que va a poder disfrutar de los servicios y prestaciones turísticas a cargo del Empresario de agroturismo.

En este apartado de la tesis trataremos de enumerar y desarrollar las condiciones de capacidad que son propias de una y otra parte contratante, centrandó nuestra atención fundamentalmente en aquellas que estén dotadas de relevancia jurídica capaz de afectar a la perfección

del contrato, condiciones que en definitiva caracterizan a las personas intervinientes en la relación contractual de agroturismo.

II.1. EL EMPRESARIO DE AGROTURISMO.

Si traemos a colación en este momento la exhaustiva definición que acerca del contrato de agroturismo ofrecimos en el Capítulo Primero de esta Parte Segunda de la tesis, se puede extraer de la misma el concepto de *Empresario de Agroturismo*, entendiendo como tal "aquel empresario agrícola en activo, en forma individual o colectiva (asociada), que se obliga a desarrollar una actividad consistente en el ofrecimiento y prestación de servicios de naturaleza vacacional a los agroturistas, en el seno de una explotación agrícola, pecuaria o silvícola que se encuentre en funcionamiento".

Debemos averiguar, a partir de ahora, cuál es la capacidad necesaria para ser Empresario de agroturismo, y por ende, qué capacidad se le exige para poder celebrar el contrato atípico objeto de esta tesis.

A tal fin buscaremos apoyos en el estudio y análisis de la legislación autonómica particular, así como en las aportaciones de la doctrina jurídica y demás estudiosos de la materia, en aras de establecer las condiciones objetivas y los requisitos personales que deben recaer en la persona que oferta esta modalidad de turismo agrario.

II.1.1. Condición de Empresario agrícola.

Los autores italianos han puesto énfasis en defender tanto la naturaleza estrictamente agraria de la actividad agroturística, como la cualidad de empresario agrícola de las personas dedicadas al ejercicio de la misma.

El mismo CARROZZA en este sentido señala que "es necesario partir de la constatación de que los operadores agroturísticos son y deben seguir siendo agricultores, es decir, titulares de una empresa agrícola"³³⁰.

Y también COZZIO, quien afirma lo siguiente al respecto: "No estamos de acuerdo con quien sostiene que el agricultor que abre las puertas del propio fundo, de la propia casa al turista y ofrece a los mismos una serie de prestaciones, se coloque en una situación jurídica de quien desarrolla una segunda actividad. Según estos autores, las prestaciones del operador agroturístico, como la oferta de alojamiento, la venta de productos no propios, el suministro de comidas, etc., son actividades comerciales que deben ser consideradas distintas, ya desde un punto de vista civil y consecuentemente también desde un punto de vista fiscal, de las actividades propiamente agrícolas. Por el contrario, para nosotros la actividad desarrollada por el empresario agrícola en el ámbito de la propia explotación agrícola es una actividad singularmente agrícola".

Este mismo autor continúa diciendo: "Es necesario encuadrar la figura del empresario agrícola que ejerce la actividad agroturística desde un punto de vista civil", contando con que "el concepto de empresario

³³⁰ "Diritto Agrario", en *Dizionari del Diritto privato, cit.*, pág. 67.

agrícola, tal como establece el artículo 2.135 del C.c. (italiano), es un concepto flexible y en continuo movimiento"; aunque a pesar de ello insiste en que "la esencia de los servicios prestados por el operador agroturista es haber sido siempre efectuados por familias campesinas en mayor o menor medida"³³¹.

En esa misma línea, podemos contar con la adhesión a esta doctrina por parte de algunos autores españoles:

Así entre otros, CALLIZO SONEIRO señala que el agroturismo representa no solo la continuidad de la propiedad por parte del agricultor o ganadero, sino también su activa participación en el negocio turístico, aunque a pequeña escala³³².

También debemos citar a autores como CALS, quien considera que "las explotaciones agrícolas cuyas instalaciones o vivienda del titular sean utilizadas para prestar servicios de alojamiento turístico no cambian por ello de naturaleza, pero adquieren una nueva dimensión. Entran en una actividad que requiere de las personas aptitudes y conocimientos distintos"³³³.

Igualmente, MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ afirma que la actividad turística, presente ya en amplias zonas rurales, viene siendo

³³¹ *I.V.A. agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica, op. cit.*, pág. 83 y ss. Hay que tener presente que entre los autores con quienes COZZIO no coincide se encuentra el propio CARROZZA, quien en "Diritto Agrario", *Dizionari del Diritto privato, cit.*, pág. 71, señala lo siguiente: "No hay duda en considerar al operador agroturístico como empresario comercial (pequeño o grande) antes que empresario agrícola; o bien recurriendo al extremo de la unisubjetividad, como titular de dos empresas, una agrícola y otra comercial (y esta última con propia autonomía de organización y de imputación jurídica)".

³³² *Aproximación a la geografía del turismo, op. cit.*, pág. 128.

³³³ *El turismo en el desarrollo rural de España, op. cit.*, pág. 30.

dirigida por el empresario agrícola, el cual adquiere rápidos y positivos conocimientos de cómo debe satisfacer la demanda de hospitalidad y servicios que se le requieren, compitiendo cada vez más en una mejor calidad³³⁴.

Y más concretamente, en relación al agroturismo desarrollado en el País Vasco, DE LASUEN SOLOZÁBAL ha escrito que la mayoría de propietarios de los caseríos dedicados al agroturismo se dedican a las labores agrícolas (trabajar las huertas y frutales, algo de floricultura...) o ganaderas (vacuno, ovejas, caballos, e incluso colmenas y animales de granja como conejos o cerdos)³³⁵.

No obstante, también algún autor pone de manifiesto que el aumento de la actividad agroturística, en cuanto a la prestación de los servicios que aquella lleve consigo, puede provenir igualmente —así en palabras de RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ³³⁶— de "gente que abandonó la actividad agraria, en este momento absolutamente marginal, que pasa a otra de prestación de servicios".

En cuanto a esto último, nos parece apropiado apuntar la siguiente consideración. El hecho de que la actividad agraria haya quedado relegada en mayor o menor medida por la novedosa puesta en marcha de establecimientos turísticos rurales, no tiene por qué implicar su total desaparición. Ciertamente puede darse el caso en que llegue a verse afectada la producción o el volumen de ventas de alguna explotación en clara tendencia a la baja, pero en ningún modo creemos que sea

³³⁴ Vid.: *Derecho agrario. Estudios para una introducción*, cit., pág. 239.

³³⁵ *Agroturismo en Bizkaia*, op. cit., pág. 21 y ss.

³³⁶ Discurso de inauguración del Primer Congreso de Turismo Rural en Ourense, en *I Congreso de Turismo Rural...*, op. cit., pág. 23.

beneficioso para el propio empresario agrícola y a la vez de agroturismo un total abandono de la actividad agraria, entre otras, por dos razones fundamentales: una, la íntima interconexión existente entre una y otra actividad; y dos, por constituir la misma explotación en activo uno de los reclamos principales de atracción de potenciales clientes agroturistas.

Pero junto a tales consideraciones doctrinales de naturaleza más o menos dogmática, en nuestro Derecho es la legislación autonómica la que nos ofrece, a través de la regulación positiva del fenómeno del agroturismo, las claves que confirman la primera cualidad específica que debe recaer en el empresario de agroturismo.

Encontramos un primer grupo de disposiciones en que parece exigirse la condición de empresario agrícola en el empresario de agroturismo, —si bien de un modo un tanto velado y menos directo que en otras disposiciones que a continuación se expondrán—, en la medida en que las personas interesadas en ejercitar la actividad de agroturismo y que regenten una casa rural o de labranza, deberán *trabajar preferentemente en el sector agrario*.

Dentro de este primer grupo podemos citar las siguientes normas, que aparecen articuladas con utilización de fórmulas similares:

El Decreto de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, de 20 de febrero de 1991, que crea y regula la modalidad de alojamiento denominado "Casas de Aldea", en su artículo 3º establece, entre otras condiciones, que las personas interesadas en ejercer dicha modalidad de alojamiento, deberán trabajar preferentemente en el sector agrícola o ganadero. Y en su artículo 4º se exige una comprobación de dicho

requisito mediante memoria explicativa acerca de la situación laboral del interesado y de las personas que con él convivan.

El Decreto de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de 4 de agosto de 1983, por el se creó la modalidad de alojamiento turístico «Residencia-Casa de Pagès», en su artículo 1º exige que el titular de la vivienda (—propietario o arrendatario—) trabaje preferentemente en el sector agrario.

También el Decreto de la Comunidad Valenciana, de 7 de diciembre de 1994, regulador del alojamiento turístico rural, dentro de la modalidad de alojamiento en casa rural, determina las condiciones generales a cumplir por el titular de dicho inmueble (Capítulo II, Sección 1ª); entre tales condiciones se encuentra la de desarrollar su actividad profesional, preferentemente en relación con la agricultura, ganadería, artesanía, oficios o comercio (art. 6.1.b), requisito que deberá ser acreditado según prevé el artículo 13.c) del mismo Decreto.

Y en la legislación autonómica de Cantabria, encontramos el Decreto de 27 de noviembre de 1992, que modifica el de 29 de septiembre de 1988 sobre subvenciones para la constitución de una red en casas de labranza, y en el nuevo artículo segundo, párrafo primero se lee: "Se dará prioridad en la concesión de ayudas, a las peticiones formuladas por personas cuya actividad, por cuenta propia o ajena, sea la agrícola, ganadera o forestal". No obstante, en el Decreto de Cantabria regulador de los alojamientos y actividades turísticas en el medio rural, de 23 de abril de 1997, no consta una expresa referencia normativa a la condición que venimos estudiando; sin embargo al atender al artículo 5 de este último Decreto, donde está prevista la modalidad denominada "Casas de labranza", se establece que se considerará como tal a "los

alojamientos situados en inmuebles que mantengan activas explotaciones agropecuarias", de donde se puede fácilmente deducir la necesaria condición de empresario agrícola del titular de dicha explotación en activo.

En un segundo grupo de disposiciones de ámbito autonómico, se puede hallar una referencia aun más clara y directa a la necesaria *titularidad de una explotación agraria en pleno rendimiento* por parte del empresario de agroturismo, *conditio sine qua non* para la habilitación o capacitación del mismo en el ejercicio de la actividad turística agraria:

Así, en la legislación de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, debemos citar el Decreto de 16 de junio de 1994, de ordenación de los alojamientos en casas rurales. Dentro de la tipología de estos alojamientos interesa destacar la modalidad de «Casas de labranza», prevista en el artículo 1.2, letra c), "en las que su propietario, usufructuario o arrendatario legal regente una explotación agrícola, ganadera o forestal, y como actividad complementaria preste el servicio de habitación, con o sin servicio de comidas, mediante el pago de un precio". Y el artículo 14.1, letra c), donde se exige documento acreditativo de la existencia y titularidad de una explotación agrícola, ganadera o forestal, al solicitar la autorización de apertura de casa de labranza.

Por otro lado, la Comunidad Autónoma de Cataluña ha dictado el Decreto de 27 de junio de 1995, por el que se regula la modalidad de alojamiento turístico residencia-casa de payés, uno de cuyos tipos de alojamiento es la "Masía". El artículo 2 del Decreto, donde se establecen las características de la Masía, tras exigir su ubicación en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal que coexista con la actividad

turística, determina la necesidad de que el titular del alojamiento turístico obtenga parte de sus rentas de la actividad agraria, ganadera o forestal.

Y el Decreto de fecha 6-10-1998 de la Comunidad de Extremadura, recoge en su artículo 40 la siguiente condición necesaria del empresario de agroturismo: "Será requisito indispensable para el ejercicio de la actividad agroturística que la misma sea complementaria con la agraria habitual y principal de acuerdo con la legislación vigente".

Quizá la plasmación más expresa y contundente de la exigencia que venimos estudiando, —el empresario de agroturismo como agricultor o empresario agrícola—, se encuentre en el Decreto de 28 de mayo de 1996 de la Comunidad Autónoma del País Vasco, donde se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

En su artículo 5, dentro del Capítulo II destinado a la modalidad del agroturismo, se establece lo siguiente: "Será requisito indispensable para el ejercicio de la actividad agroturística que la misma sea desempeñada por agricultores que ostenten tal condición de acuerdo con la legislación vigente. La condición de agricultor debe mantenerse de forma permanente e indefinida para que la actividad pueda ser calificada como agroturística".

Además, en su artículo 9, —procedente de la modificación operada por el Decreto de 23 de septiembre de 1997—, en la letra b) se exige el siguiente requisito para la apertura del establecimiento de agroturismo: "Documento acreditativo de la existencia y titularidad de una explotación agrícola por parte de quien pretenda realizar el agroturismo. En el supuesto de que el titular de la explotación agrícola sea una persona jurídica, habrá de acreditarse la participación en la misma del

solicitante"; y en la letra c) del mismo artículo 9: "Certificación emitida por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral del Territorio Histórico donde vaya a ubicarse, acreditativo de que el solicitante es titular o cotitular u ostenta participación en una explotación agraria y de que ésta se haya inscrita en el Registro de explotaciones del Territorio Histórico".

En presencia de la legislación autonómica previamente citada, queda patente, a nuestro entender, la estrecha vinculación entre la modalidad de alojamiento y servicios turísticos denominada «agroturismo», y la necesaria condición de agricultor o empresario agrícola (en sentido amplio) que debe recaer en la persona dedicada a ejercer tal actividad; pero además, es tan estrecho el vínculo existente entre una y otra, que en el caso de no darse, a nuestro juicio en modo alguno estaríamos en presencia de un alojamiento turístico calificable como «agroturismo».

Consecuentemente, no es descabellado afirmar que la persona en que no concurra la condición subjetiva consistente en ser agricultor o empresario agrícola, no tendrá capacidad legal bastante para celebrar un contrato de agroturismo, por lo que estamos ante el primer requisito de capacidad contractual exigible al empresario de agroturismo.

II.1.2. Titularidad sobre el inmueble destinado al agroturismo.

En todas las legislaciones autonómicas reguladoras de los alojamientos en casas rurales y de labranza, queda establecida como requisito necesario la exigencia de que el empresario de agroturismo

posea un título bastante para destinar el inmueble al ejercicio de la actividad turística.

Dicha exigencia se prevé a los efectos de que los interesados puedan obtener la autorización de apertura del establecimiento de agroturismo, así como para la consecución de las pertinentes ayudas y subvenciones a la actividad. Lógicamente, si dicho título es necesario para que el empresario de agroturismo pueda ejercer tal actividad, igualmente lo es para ostentar la capacidad suficiente que le permita la celebración de contratos de agroturismo con los usuarios. En este sentido nos hallamos ante el segundo requisito específico de capacidad contractual.

El problema, entonces, se reduce a la determinación de qué título hay que considerar suficiente para que el empresario agrícola pueda destinar el inmueble al agroturismo. A este respecto, la uniformidad en la normativa autonómica brilla por su ausencia, pues como veremos, las soluciones legislativas apuntadas difieren sensiblemente de una a otra Comunidad Autónoma. Acudamos pues al Derecho positivo:

En primer lugar, las fórmulas jurídicas de naturaleza más general las encontramos tanto en el Decreto de 27 de mayo de 1997, de la Comunidad Autónoma de Aragón, sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de Turismo Rural (artículo 13.b), como en la Orden de 27 de octubre de 1995 de Castilla y León, de desarrollo del Decreto de 11 de mayo de 1995 sobre ordenación de alojamientos de turismo rural (artículo 22.1.A), en el Decreto de 5 de marzo de 1998 de Canarias, sobre regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural (artículo 10.2.b), y en la Orden de 7 de mayo de 1996 de la Comunidad de Galicia, que modifica

la Orden de 2 de enero de 1995 sobre ordenación de los establecimientos de turismo rural, artículo 14.1 apartado 3).

En dichos preceptos se exige, simplemente, que el empresario de agroturismo acredite tener *título suficiente para destinar el inmueble a la actividad de alojamiento de turismo rural*, sin especificar qué clase de título puede entenderse como "suficiente" para dicha actividad.

En segundo lugar, hay que citar diversas disposiciones autonómicas las cuales, sin acusar prácticamente diferencias significativas en su formulación jurídico-gramatical, vienen a recoger una solución un tanto más específica que la expuesta anteriormente, pero que, no obstante, tampoco llega a clarificar de modo definitivo la tipología de títulos admisibles para el ejercicio del agroturismo.

Tal es el caso del Decreto de 4 de abril de 1995 sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales andaluzas, de la Comunidad de Andalucía (art. 12.2); Decreto de 20 de febrero de 1991, que crea y regula las «Casas de Aldea» en la Comunidad del Principado de Asturias (arts. 3 y 4.b); la Orden de 11 de mayo de 1994 de la Comunidad de Canarias, reguladora del procedimiento de concesión de subvenciones para rehabilitación de inmuebles en el medio rural para ser destinados a alojamientos turísticos (art. 5.f); Decreto de 27 de junio de 1995 de la Comunidad de Cataluña, que regula la modalidad de alojamiento turístico «Residencia-Casa de Pagès» (art. 6.g); Decreto de 6 de octubre de 1998 de la Comunidad de Extremadura³³⁷, sobre ordenación del

³³⁷ A propósito de una comarca extremeña, en su obra *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural*, FLORES DEL MANZANO da noticia de espléndidas casas en medio de la campiña donde "han vivido o viven familias que cuidan la heredad, bien en

alojamiento en el medio rural (art. 40); Decreto de 10 de septiembre de 1992, de regulación de los alojamientos turísticos en zonas especiales del interior de la Comunidad de Murcia (art. 9.a); y el Decreto de 28 de mayo de 1996, que regula los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural del País Vasco (art. 6).

Pues bien, en la citada normativa se hace referencia a la necesidad de acreditar, por parte del interesado-empresario de agroturismo, *el título de propiedad* sobre el inmueble o vivienda destinado a la actividad (por medio de escritura de propiedad, certificación registral de la inscripción de la finca...), o *cualquier otro título o condición que justifique la disponibilidad del mismo*, entendido el término "disponer" como capacidad de utilización, de uso y de destino del inmueble al agroturismo³³⁸.

Como particularidad destacable, se debe hacer constar que en el citado Decreto del País Vasco, su artículo 6 lleva por título el de "*Requisitos subjetivos*", en clara alusión, a nuestro entender, a las especiales exigencias de capacidad personal del empresario de agroturismo para el ejercicio de tal actividad, y por ende, para la aptitud de ser sujeto en la contratación del producto ofertado.

En tercer lugar³³⁹, un amplio grupo de Comunidades Autónomas, —casi la mitad de ellas—, al hacer frente a la exigencia de titularidad

calidad de dueños, bien de medieros o de criados a sueldo, denominados rancheros", *op. cit.*, pág. 49.

³³⁸ *Vid.* los ya citados art. 12.2 del Decreto de Andalucía, art. 3 del Decreto de Asturias y art. 6 del Decreto del País Vasco, así como autores como MIRA DOALLO, "Organización De rutas e itinerarios turísticos", en *I Congreso de Turismo Rural...*, *cit.*, pág. 106.

³³⁹ Sobre los diferentes títulos admisibles, ver CARROZZA, A. "Diritto Agrario", en *Dizionari del Diritto privato, cit.*, pág. 72.

que venimos analizando, recoge en su normativa, junto al título de propiedad del inmueble, máximo habilitador para el agroturismo, otros títulos suficientes expresamente establecidos además de aquel.

Así, dentro de este último grupo, se puede hacer la siguiente distinción:

a) Las Comunidades Autónomas de Cantabria (D. 27-11-1992, que modifica el D. 29-0-1988 sobre subvenciones para la constitución de un red en casas de labranza, art. 2), y de Navarra (D. Foral 24-5-1990, sobre ayudas para la modernización del sector turístico, arts. 21 y 23), añaden como admisible *el título de arrendatario* de la vivienda rural, en cuyo caso será necesaria la *autorización*³⁴⁰ del titular-propietario de la misma para tal dedicación.

b) La Comunidad de Castilla-La Mancha (D. 16-6-1994, de ordenación de los alojamientos en casas rurales, arts. 1 y 14, incluye como otro título habilitador, además del título de propietario y el de arrendatario con autorización legal, *el título de usufructuario* de la casa rural objeto del contrato de agroturismo.

c) Consideramos de especial relevancia la existencia de varias Comunidades Autónomas cuya legislación merece una atención especial.

La Comunidad de Baleares, en su Orden de 13 de octubre de 1995, que desarrolla el D. 2-6-1995 regulador de la prestación de servicios turísticos en el medio rural, prevé en el artículo 21 letra f, el siguiente

³⁴⁰ A este respecto, el D. 6-10-1998 de Extremadura, en su art. 42.d) contiene la siguiente exigencia: "Documento acreditativo de la existencia de contrato, si procede, entre el titular de la explotación y, en su caso, del establecimiento y, de resultar procedente, autorización para el ejercicio de la actividad de agroturismo".

requisito para el ejercicio del agroturismo: "Escritura de propiedad, y, en su caso, contrato de alquiler o aparcería o de cualquier otra forma admitida en derecho o por la costumbre del lugar. Cuando el solicitante no sea propietario, deberá presentar la autorización expresa del propietario para dedicar la finca al agroturismo".

En esta solución de Derecho positivo se funden dos tipos de sistemas: un sistema de enumeración de títulos admisibles (que no es exhaustivo ni cerrado), y un sistema abierto a cualquier otro tipo de titularidad legal o consuetudinaria que pueda acreditar el empresario de agroturismo.

Por su parte, las Comunidades Autónomas de La Rioja (en el artículo 12.3 del Decreto de 2 de marzo de 1995 sobre regulación y ordenación de los alojamientos en casas rurales) y de Extremadura (el citado D. 6-10-1998, art. 33.4), establecen como requisito el siguiente: "Documentación acreditativa de la propiedad de la vivienda o derecho real o personal que le faculte al respecto, con el consentimiento del propietario para ejercer la actividad pretendida".

Estos preceptos superan las dificultades con que topan otras Comunidades a la hora de enumerar específicamente qué títulos estiman admisibles, pues acuden a categorías generales y amplias de derechos comprensivos de cuantos títulos representen un derecho de tal especie.

Y en fin, la Comunidad Autónoma Valenciana, que también tiene prevista una fórmula sencilla y general, pero lo suficientemente comprensiva de las posibles titularidades a acreditar por parte del empresario de agroturismo. Dicha fórmula se encuentra regulada en el Decreto de 7 de diciembre de 1994, de ordenación del alojamiento

turístico rural, artículo 6.1.a): "El titular o explotador individual de las casas rurales habrá de cumplir las siguientes condiciones: a) Ser propietario o usuario habitual, bajo cualquiera de las formas legalmente permitidas, de la edificación, y precisará, en su caso, de la conformidad del propietario".

Pone este artículo el énfasis en la idea de aceptar como válido cualquier título legalmente admisible en nuestro Derecho, siempre que en el contenido del derecho subjetivo de que se trate se hallen incluidas las facultades de uso o utilización del bien objeto del mismo.

A modo de recapitulación, podemos afirmar en primera instancia que la legislación autonómica española analizada posee una característica común, —como no podía ser de otra forma—, consistente en la admisibilidad del título de propiedad sobre el inmueble afecto al agroturismo, como suficiente para el ejercicio de la actividad turística agraria, y por tanto, también bastante para la celebración del contrato de agroturismo por parte del empresario agrícola.

Seguidamente y respecto a los demás títulos habilitadores para la contratación del agroturismo, encontramos dos tipos de soluciones legislativas, una restrictiva y otra amplia.

a) La posición restrictiva admite únicamente junto al título de propiedad, que el empresario de agroturismo sea titular bien de un derecho de arrendamiento o bien de usufructo.

Tal es el caso de las Comunidades Autónomas de Cantabria, Castilla-La Mancha, y Navarra³⁴¹.

Entendemos que es una posición minoritaria por el número de Autonomías que la adoptan en comparación con las demás.

Nos parece, además, una solución demasiado estrecha, que dejaría fuera a empresarios agrícolas interesados en el agroturismo que sin embargo lleven su explotación con base en otros títulos no expresamente incluidos en el reducido elenco legal, y que habría que entender excluidos en atención a la interpretación gramatical de la ley.

b) Por otro lado, la solución amplia opta por fórmulas jurídicas de carácter más general y de interpretación extensiva. Esto es así en la medida en que no se limitan a una mera expresión exhaustiva y cerrada de títulos admisibles. El hecho de que en alguna disposición se citen algunos de ellos, no indica que se esté ante una solución cerrada, pues hay que entender por el contrario, que dichos títulos poseen una función simplemente orientativa y no excluyente de otros posibles, puesto que además, de manera expresa se determina la admisibilidad de cualquier otro título legal y permitido en Derecho.

En consecuencia, siempre que se trate de un título que permita al empresario agrícola la disposición, utilización y destino del inmueble a la actividad agroturística, y que dicho título esté admitido en nuestro Derecho —ya consista en un título que refleje un derecho real (propiedad, usufructo, posesión) o un derecho personal (arrendamiento,

³⁴¹ *Vid.* SENENT, M.J. "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, cit., pág. 52.

aparcería)—, será válido a los efectos de capacitar a dicho empresario para la celebración del contrato de agroturismo.

Vemos como esta solución es la mayoritariamente utilizada —en trece de ellas— por las Comunidades Autónomas españolas (Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Canarias, Castilla y León, Cataluña, Extremadura, Galicia, Murcia, País Vasco, La Rioja y Valencia)³⁴².

A nuestro parecer, las fórmulas legislativas de carácter amplio son las más aceptables en esta materia, si tenemos en cuenta los siguientes razonamientos.

Partiendo de que lo esencial en la configuración jurídica de la capacidad del empresario de agroturismo es su condición de empresario agrícola, así como la llevanza de una explotación agropecuaria destinada en parte a los servicios prestados al usuario, poca trascendencia tendrá si dicho empresario es propietario, simple arrendatario o mero poseedor con facultades de uso y disfrute sobre el inmueble afecto al agroturismo. Lo único importante es que tenga a su favor las facultades de uso y utilización de tales bienes, sea en base al título que sea.

En buena lógica y como acabamos de señalar, la mayor parte de Comunidades Autónomas no han querido restringir el acceso a esta actividad a aquellos agricultores que, en atención a instituciones jurídicas tradicionales o consuetudinarias propias unas comarcas u otras, llevan su explotación y disponen de los bienes que la integran con fundamento en títulos muy particulares de cada región, pero válidos a todos los efectos.

³⁴² Hay que tener presente que la Comunidad Autónoma de Madrid es la única que todavía carece de normativa propia reguladora de esta materia.

Y en definitiva, por ello se entiende fácilmente la apuesta por acogerse a un sistema normativo de miras amplias, que admita en su seno cualquier título por peculiar que sea, además de los tradicionalmente reconocidos por el Derecho común.

II.1.3. El requisito de la residencia.

Es bastante frecuente hallar en la legislación autonómica encargada de ordenar y regular el turismo rural y el agroturismo, una alusión a la residencia del empresario de agroturismo ofertante de esta modalidad de alojamiento en el medio rural español.

SENENT, en este sentido, al estudiar acerca del agroturismo en la legislación española, señala que "por lo que respecta al *titular del establecimiento*, se suele establecer la necesidad de su residencia, al menos durante una parte del año"³⁴³.

De hecho, diez Comunidades Autónomas han considerado necesario incluir, en su normativa particular reguladora de esta materia, disposiciones relativas a la exigencia de residencia o empadronamiento del empresario agrícola que se disponga a emprender el ejercicio de la actividad agroturística.

Las principales diferencias se encuentran en dos aspectos: los referentes al lugar concreto en que debe estar ubicada la residencia y al tiempo mínimo de duración de la misma.

³⁴³ "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias de la economía...*, cit., pág. 52.

En cuanto a la primera cuestión, la localización de la residencia del empresario de agroturismo, las Comunidades de Cantabria (en su citado D. 27-11-1992, modificador del D. 29-9-1988, art. 1), Cataluña (D. 27-6-1995, art. 2 letra d), Extremadura (D. 6-10-1998, art. 33.5 a), y Galicia (O. 7-5-1996, que modifica la O. 2-1-1995), establecen como requisito necesario la residencia del empresario agrícola *en el mismo establecimiento*, inmueble, explotación, finca o casa donde vayan a ser prestados los diferentes servicios agroturísticos.

Al respecto, DE LASUEN SOLOZÁBAL indica que la mayoría de propietarios de los caseríos dedicados al agroturismo residen en el mismo, y en algún caso en otro caserío cercano³⁴⁴.

Por su parte, las Comunidades de Aragón (D. 27-5-1997, art. 3), del Principado de Asturias (D. 20-2-1991, art. 3), Castilla y León (D. 11-5-1995, de ordenación de alojamientos de turismo rural, art. 7), Navarra (D.F. 20-2-1995, que modifica parcialmente el D.F. 22-3-1993 sobre reglamentación de las casas rurales, arts. 4 y 23 e), La Rioja (D. 2-3-1995, art. 12 c), y Valencia (D. 7-12-1994, art. 6 b), haciendo una interpretación más amplia y general de la exigencia que estudiamos, estiman suficiente la residencia en el municipio donde se encuentre ubicada la vivienda rural, en municipios colindantes, o a lo sumo en el medio rural próximo.

Y en la misma línea que la marcada por la normativa arriba citada, encontramos a autores como EHRLICH, quien hace mención a los

³⁴⁴ *Agroturismo en Bizkaia, op. cit.*, pág. 21 y ss.

alojamientos rurales "cuyos propietarios viven en el mismo lugar o al menos en una zona rural"³⁴⁵.

En cuanto al tiempo mínimo de duración de dicha residencia, hemos podido encontrar soluciones de muy diversa índole:

Así, el Principado de Asturias, Cantabria, La Rioja y Valencia³⁴⁶, sencillamente no hacen mención al requisito de duración temporal de la residencia, no estableciendo plazos mínimos de ningún tipo.

No obstante, la legislación autonómica de Aragón, Castilla y León, y Navarra³⁴⁷, establece un mínimo de seis meses de antigüedad en la residencia por parte del titular del establecimiento.

Igualmente Cataluña, en posesión de la regulación más exigente sobre esta materia, —nos referimos al art. 6 f) del D. 27-6-1995—, prevé una antigüedad mínima de empadronamiento como residente de tres años de duración.

Y finalmente, dos Comunidades Autónomas han fijado criterios no estrictamente numéricos a la hora de determinar la duración o estabilidad de la residencia acreditada por el empresario de agroturismo. Así se

³⁴⁵ "Red andaluza de alojamientos rurales", en *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo*, M.A.P.A., 1992, pág. 143; también CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía de recursos...*, *cit.*, pág. 25, señala: "Hacen falta personas de la misma comarca o enamoradas de ella, dispuestas a poner en marcha con ilusión, medios y gestión comercial, una empresa AGRO-TURISTICO-ARTESANAL, que satisfaga tanto a sus propios trabajadores como a los que la visiten"; e incluso ÁLVAREZ DEL PINO, "Propuestas de desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", *cit.*, pág. 145, donde afirma que "los beneficios económicos de este turismo revierten directamente en los habitantes de la zona, ya que son ellos los que van a ofertar directamente los alojamientos...".

³⁴⁶ En la misma normativa previamente citada.

³⁴⁷ Citada en este apartado.

habla de "residencia habitual" (Galicia), o de residencia "con carácter fijo" (Extremadura).

Estas fórmulas jurídicas hacen alusión a la naturaleza intrínseca del domicilio entendido como sede jurídica de la persona, en cuanto aquel está fundamentado en una residencia caracterizada por los elementos de habitualidad y de estabilidad o fijeza, elementos estos que se deben valorar no en atención a una medida de tiempo, sino por criterios objetivos de los que razonablemente se deduzca la idea de permanencia del sujeto en dicho lugar de residencia.

Respecto a las razones que determinan la exigencia del requisito de la residencia por parte del empresario de agroturismo, consideramos que son las siguientes:

La primera razón deriva de la naturaleza misma de los servicios contratados por el agroturista. Es preciso que haya alguien al frente del establecimiento para proporcionar el alojamiento en la explotación agrícola, el servicio de comidas caseras, y los demás servicios complementarios en que se traduce este modelo vacacional, los cuales serán tratados más adelante. Esa persona debe ser necesariamente el empresario agrícola y de agroturismo, quien a la vez mantiene en activo su explotación agrícola, coexistiendo con la prestación de servicios turísticos.

La segunda razón es de índole económica, y aparece relacionada con el desarrollo rural de la zona en que se practica el agroturismo. Ya se ha dicho que "los beneficios de este turismo revierten directamente en los habitantes de la zona, ya que son ellos los que van a ofertar directamente los alojamientos, y también son ellos los que van a poder vender sus

productos al consumidor (artesanía, quesos, productos de la matanza, ...), eliminando así los intermediarios con las consiguientes ventajas económicas que ello conlleva"³⁴⁸.

Exigiendo la residencia local de los interesados en el ejercicio del agroturismo, las rentas económicas obtenidas del precio abonado por los agroturistas a cambio de los servicios disfrutados, recaen en la población local residente en el medio rural, con lo que se puede así tratar de evitar la posible especulación de empresarios foráneos que, viendo en esta nueva práctica turística un negocio próspero y con futuro, dado el aumento actual de la demanda, instalen establecimientos de agroturismo y perjudiquen las ya escasas economías de las familias campesinas locales.

De todas las maneras, en conclusión, podemos señalar que el requisito de residencia en el propio establecimiento por parte del empresario agrícola, va a condicionar su capacidad para el ejercicio de la actividad de agroturismo, y a la vez su capacidad para celebrar contratos con los usuarios agroturistas.

Es por ello que, a nuestro entender, dicho requisito se configura como uno más de los condicionantes de la capacidad contractual del empresario de agroturismo, junto con los ya examinados en apartados anteriores.

³⁴⁸ ÁLVAREZ DEL PINO, M. "Propuestas para el desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", en *Posibilidades del turismo...*, *op. cit.*, pág. 145. *Vid.* apartados I y II.1 del Capítulo Tercero de la Parte Primera de la tesis.

II.1.4. La personalidad del empresario de agroturismo.

La cuestión aquí planteada es la de averiguar qué clase de personas pueden ser parte como sujetos en el contrato que estudiamos, ocupando la posición de empresario de agroturismo.

La postura más aceptable es aquella que de manera amplia, admite la posibilidad de ser parte en este contrato tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas. De hecho, la mayor parte de las legislaciones autonómicas a que venimos haciendo referencia, y que contienen alguna previsión normativa acerca de esta cuestión —diez Comunidades Autónomas en total—, así parecen confirmarlo.

En efecto, en este sentido la legislación de Asturias (D. 20-2-1991, art. 3), Baleares (O. 13-10-1995, art. 21), Castilla-La Mancha (D. 16-6-1994, art. 14), Castilla y León (D. 27-10-1995, art. 22), Murcia (D. 10-9-1992, art. 9) y del País Vasco (Decreto de 23 de septiembre de 1997, que modifica el Decreto de 28 de mayo de 1996 sobre establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, art. 9), no contiene distinción alguna, pues en ella simplemente se habla de "personas" en general, o de "interesados" en llevar a cabo la actividad turística, o exigiendo solamente para el ejercicio de la actividad de agroturismo una acreditación de la "personalidad del solicitante o del titular del establecimiento", sin por ello poder deducir la exclusión de ninguna de las clases de persona admitidas en nuestro Derecho, las físicas y las jurídicas.

Pero a mayor abundamiento, y en confirmación de esta tendencia amplia que nos parece la más lógica, encontramos disposiciones en la legislación de Canarias (O. 11-5-1994, arts. 1 y 5.1.a; y D. 5-3-1998, art.

10.2.a), de Extremadura (D. 6-10-1998, art. 3), de Galicia (O. 2-1-1995, art. 14.2) y de Navarra (D.F. 24-5-1990, art. 21), donde de manera expresa se admite el ejercicio del agroturismo a las dos clases de personas a que venimos haciendo referencia.

Así se habla de: "Asociaciones, sociedades mercantiles, cooperativas y empresarios individuales dedicados al desarrollo del turismo en el medio rural...", y de "Documentos acreditativos de la personalidad física o jurídica del titular de la explotación" (Canarias); "A los efectos del presente Decreto, se entiende por titular del establecimiento la persona física o jurídica que ejerce en el mismo la actividad de alojamiento que le atribuye el propio Decreto" (Extremadura); "Fotocopias compulsadas del DNI y NIF del interesado o de la escritura de constitución si se trata de una sociedad y del CIF" (Galicia); "Podrán solicitar las ayudas económicas que se regulan en este Capítulo, las personas físicas y jurídicas, propietarias o arrendatarias de viviendas ubicadas en zonas rurales..." (Navarra).

La doctrina en ocasiones, también afirma la posibilidad de que las personas jurídicas desarrollen este tipo de actividad. CHACÓN BELENGUER, por ejemplo, señala que "para poner en marcha una empresa agroturística, una forma atractiva y práctica de organizarse son las Cooperativas polivalentes de agroturismo. Estas cooperativas de las que hablamos son cooperativas de trabajo asociado. Cada socio aporta su trabajo a la cooperativa. En este caso, al ser polivalente, también hay diversidad de funciones de los socios; así unos se pueden dedicar a la actividad ganadera, otros a la forestal o artesanal, otros a la explotación turística, o bien todos a la misma actividad durante una época determinada pero con el trabajo perfectamente delimitado. Los socios

reúnen a la vez la doble condición de trabajadores y propietarios de su propia empresa"³⁴⁹.

Este mismo autor, en su obra "Turismo Rural. Guía de Recursos para Cooperativas Polivalentes y Empresas"³⁵⁰, hace referencia a un caso particular, la *Asociación de Desarrollo Rural, Sociedad Cooperativa Valenciana. Noguera*, cuyo objeto social se centra en "la gestión en común de una explotación agropecuaria rentable económicamente, complementada con actividades medioambientales y de turismo ecológico dirigidas a la población en general, y a jóvenes y niños en especial, que les acerquen al conocimiento del medio rural y natural y a su conservación".

No obstante el predominio de la tendencia amplia que, como se ha visto, permite a todo tipo de personas el ejercicio de la actividad agroturística, cuatro Comunidades Autónomas establecen en su respectiva legislación acerca de esta materia, una exclusión que afecta a las personas jurídicas o sociales, dada la sola admisión de las personas físicas o naturales como las únicas capaces para el desarrollo del agroturismo.

En este mismo sentido, SENENT señala lo siguiente: "También exige alguna normativa autonómica que el titular sea persona física (no podrán, pues, ejercer tal actividad las personas jurídicas)"³⁵¹.

³⁴⁹ CHACÓN BELENGUER, J.L. "Agroturismo, ¿por qué un turismo hecho por agricultores", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, (especial turismo rural y agroturismo en España), octubre, 1993, pág. 26.

³⁵⁰ *Op. cit.*, págs. 41 a 43.

³⁵¹ "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias de la economía...*, *cit.*, pág. 52.

Igualmente CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO parecen inclinarse hacia esta solución³⁵².

Así aparece previsto en los ya citados Decretos de la Comunidad de Aragón (D. 27-5-1997, art. 3), de Cataluña (D. 27-6-1995, art. 6), de La Rioja (D. 2-3-1995, art. 12), y de la Comunidad Autónoma Valenciana (D. 7-12-1994, art. 6.1).

II.2. EL USUARIO AGROTURISTA.

Una vez estudiadas las peculiaridades que caracterizan al "Empresario de agroturismo", en cuanto sujeto ofertante de esta especial modalidad de alojamiento y servicios en el medio rural, y como primer elemento personal del contrato de agroturismo, corresponde iniciar ahora el análisis del segundo sujeto celebrante del contrato, a quien van dirigidos los especiales servicios turísticos a prestar, la persona que se encuentra de vacaciones, el cliente en tiempo de ocio, en definitiva y en una palabra, el "agroturista".

II.2.1. Concepto, capacidad y caracteres.

En aras de conseguir una primera aproximación al concepto de *Usuario Agroturista* (o simplemente *agroturista*), concebido como segundo elemento personal o subjetivo del contrato analizado, entendemos debe ser de utilidad acudir nuevamente —tal y como se

³⁵² *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural, op. cit.*, pág. 36: "Paulatinamente se exige que los prestatarios (únicamente de las Casas Rurales) sean

efectuó al tratar acerca del "Empresario de Agroturismo"— al concepto general del contrato de agroturismo, recogido en el Capítulo Primero de la presente Parte Segunda de la tesis doctoral.

En dicho apartado definimos a los agroturistas como "aquellas personas que, estando interesadas en el conocimiento de la vida y cultura de la sociedad agraria, y mostrando su preferencia por una estancia participativa en el medio rural, disfrutan los servicios de agroturismo y están obligados al pago del precio de los mismos".

No encontramos en la legislación autonómica prácticamente ninguna regulación específica acerca de la capacidad para ser usuario agroturista, por lo que en ausencia de regla especial alguna, será suficiente que el agroturista goce de la capacidad general para contratar y obligarse.

Ello no obstante, nos parece oportuno recoger y comentar una peculiar disposición, únicamente hallada en la legislación de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Se trata del artículo 8 del Decreto de ordenación de los alojamientos en casas rurales, de 16 de junio de 1994, cuyo tenor literal es el siguiente: "No podrán alojarse personas residentes en el término municipal en que se halle la casa, así como las que estén unidas al titular por vínculo familiar de hasta el 2º grado de consanguinidad o afinidad, en las casas de alquiler y en la parte destinada a alojamiento turístico de las casas rurales de alojamiento compartido y casas de labranza".

personas físicas, a las que se les concede ayudas de carácter exclusivamente público".

Esta norma, a nuestro juicio encierra una prohibición que afecta a un determinado grupo de personas, la cual consiste en la imposibilidad para las mismas de celebrar contratos de agroturismo con el titular del establecimiento —dada la imposibilidad de alojarse en el mismo—, lo cual implica que dichas personas, aun gozando de suficiente capacidad para contratar, no podrán concluir este tipo de negocios al estar incurso en una prohibición legal para ello.

Así pues, se puede afirmar que, tanto las personas residentes en el mismo municipio en que esté ubicada la casa de labranza, como aquellos familiares consanguíneos o afines al titular de la misma hasta el segundo grado, se encuentran imposibilitados para celebrar el contrato de agroturismo en tales circunstancias, las cuales en parte podrían ser salvadas eligiendo otro municipio donde tomar alojamiento rural, siempre que el problema derivase de la coincidencia de residencia entre el cliente y el titular de la casa de agroturismo.

La razón de tal prohibición quizá pueda hallarse en la intención del legislador de favorecer la posibilidad de alojamiento a personas-turistas ajenas a todo tipo de vinculación, bien con el lugar visitado (no residentes), bien con el titular de la casa de labranza (no familiares cercanos).

Por su parte, la doctrina ha aludido en contadas ocasiones a la figura del "agroturista" en particular, habiendo sido más sencillo hallar referencias sobre la figura general del "turista rural" —dentro de la cual se encuentra aquella incluida—, referencias que abordan la cuestión más bien desde un punto de vista sociológico que jurídico.

En tal sentido, autores como DEL REGUERO OXINALDE, al escribir sobre el perfil humano de la actual clientela del turismo rural, señala lo siguiente: "Son personas de un nivel cultural medio-alto y que no gustan de un turismo pasivo. Suelen estar preocupados, dado su carácter urbano, por la salud física (la *remise en forme*, que dicen los franceses) y por una vida natural y sana en contacto con la naturaleza y haciendo ejercicio"³⁵³.

También MACHADO CARRILLO sostiene que "el turista rural busca el campo sin más, con exigencias menos específicas que el ecoturista, pero con mayor dedicación y fidelidad a dicho medio. Se contenta con pasear y hacer excursiones disfrutando del paisaje, y luego busca formas preferentemente rústicas de manutención y hospedaje. No gusta de abandonar el medio rural; goza integrándose en él y sus demandas son mucho menos sofisticadas"³⁵⁴.

La doctrina española, en líneas generales, se muestra bastante coincidente acerca de las características socioculturales que distinguen a esta tipología de turistas rurales.

Se trata de personas jóvenes (entre 25 y 45 años de edad), que acuden a los establecimientos turísticos bien en pareja sin hijos, o en familia con hijos pequeños; su nivel cultural y clase socioeconómica es medio-alta, predominando las profesiones liberales, funcionarios, directivos, enseñantes, etc., y siendo su capacidad o poder adquisitivo medio-alto; destaca en estos turistas su procedencia urbana (sobre todo de urbes con gran concentración poblacional, sitas en Comunidades

³⁵³ *Ecoturismo, op. cit.*, pág. 83.

³⁵⁴ En "Las dimensiones del «Ecoturismo» en Canarias", *cit.*, pág. 48.

Autónomas como Madrid, Cataluña o el País Vasco); no suelen tener relación ni vínculo alguno con el lugar turístico de destino, y están continuamente motivados por conocer nuevos lugares, alojamientos y por realizar actividades (turista alocéntrico); también se caracterizan por una cierta sensibilización e interés respecto al medio ambiente³⁵⁵.

Por otra parte, junto a la anterior postura, más o menos coincidente, mostrada por la generalidad de los estudiosos en la materia, encontramos algún autor que ofrece una visión ciertamente distinta acerca del perfil mayoritario de este tipo de turismo.

Nos referimos a VIDAL IGLESIAS, quien de manera muy gráfica señala lo siguiente: "El potencial mayor de posibles clientes de este Turismo Rural, creemos firmemente que se encuentra situado en las personas de edad avanzada y/o jubiladas de nuestro país y de Europa. Los y las turistas jóvenes van a seguir yendo mayoritariamente a las costas, de las que no disponemos en Ourense, y sobre todo a tostarse al Mediterráneo"³⁵⁶.

³⁵⁵ Ver entre otros: DEL REGUERO, *op. cit.*, pág.83 y 88; GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña"..., *cit.*, pág. 68; LAS HERAS OLIVETE, C. "Turismo rural en Aragón", en *Derecho agrario español y de todas las Comunidades Autónomas, op. cit.*, pág. 378 y 386; LIZARRAGA, A. "La experiencia navarra en turismo rural", en *Interpretación ambiental y turismo rural*, CROSBY, A. (Director), edit. CEFAT, Madrid, 1994, pág. 173-174; MORRO PRATS, A. "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, Palma de Mallorca, 1995, pág. 229 a 233.

³⁵⁶ "Turismo alternativo en la provincia de Ourense", en *I Congreso de Turismo Rural...*, *cit.*, pág. 95.

II.2.2. Agroturista: contratante principal o beneficiario.

Al profundizar acerca de la figura del usuario agroturista, es necesario plantear una importante distinción —que por otra parte ya viene recogida con carácter general por nuestro Derecho positivo en la reciente Ley de 6 de julio de 1995, nº 21/1995, de regulación de los viajes combinados— entre lo que se denomina «contratante principal» y el llamado «beneficiario», distinción que, a pesar de hallarse ausente de la legislación especial reguladora del agroturismo, sin embargo es plenamente aplicable por analogía a los elementos subjetivos intervinientes en el propio contrato de agroturismo.

El artículo 2º de la mencionada Ley de 6 de julio de 1995, contiene una serie de definiciones entre las cuales incluye las siguientes:³⁵⁷

"4. «Contratante principal»: la persona física o jurídica que compre o se comprometa a comprar el viaje combinado.

5. «Beneficiario»: la persona física en nombre de la cual el contratante principal se comprometa a comprar el viaje combinado."

No es descabellado pensar que en la configuración del contrato de agroturismo puedan, en la mayor parte de los casos, darse estas figuras no expresamente tenidas en cuenta por la legislación especial, en atención a lo siguiente:

a) En lo que afecta al "contratante principal", hay que señalar que esta figura siempre estará presente en la celebración del contrato de agroturismo. Se trata de un elemento personal indefectible, dado el

³⁵⁷ Cfr. GÓMEZ CALERO, *Régimen jurídico del contrato...*, cit., pág. 49 y ss.

carácter bilateral del contrato; no puede faltar al menos una persona que negocie directamente con la otra parte contratante (el Empresario de agroturismo) la estancia en el establecimiento o casa de labranza.

Sin embargo, las posibilidades pueden ser varias:

1. Cuando dicha persona obra actuando en su propio nombre e interés, convirtiéndose en inmediato acreedor de los servicios y prestaciones agroturísticas, y por tanto, en sujeto destinatario de los mismos, en un mismo sujeto van a coincidir la condición de contratante principal y la de usuario agroturista.

2. En segundo lugar, cabe la opción de que el contratante principal no sea necesariamente el agroturista destinatario de las prestaciones a cargo del empresario agrícola.

Estamos en el caso de aquella persona que, no siendo la acreedora directa del alojamiento ni demás servicios turístico-agrarios, contrata con el Empresario de agroturismo —y por tanto se obliga al correspondiente pago del precio estipulado— una estancia que disfrutarán otros sujetos ajenos a la celebración del negocio. Podríamos encontrarnos ante una forma especial del contrato con estipulaciones en favor de terceros, previsto en el artículo 1.257 párrafo segundo del Código civil.

En este supuesto, los motivos del contratante principal pueden ser diversos: el padre o la madre que contrata la estancia en la casa de labranza para que sus hijos la disfruten; la institución tutelar de menores (por tanto persona jurídica) que contrata el agroturismo para varios de los sujetos sometidos a su tutela, etc. Estos últimos (menores, tutelados) reciben el nombre de "beneficiarios del contrato de agroturismo", y por tanto son igualmente usuarios agroturistas.

3. En tercer lugar, el contratante principal puede actuar a la vez en su propio nombre e interés, así como en nombre de otras personas que juntamente con él van a disfrutar de la estancia en el establecimiento de agroturismo. Quizás es este el supuesto más común; tanto uno como otros son usuarios agroturistas, pero el primero en calidad de contratante principal, y éstos últimos en calidad de simples beneficiarios del contrato.

b) En cuanto a la figura del "beneficiario", podemos concluir afirmando que, sin ser imprescindible su intervención para la perfección del contrato de agroturismo, no obstante, puede estar presente con cierta frecuencia en su celebración, si bien en calidad de tercero con respecto a las partes contratantes, pero como acreedor directo del Empresario de agroturismo.

III. ELEMENTOS REALES U OBJETIVOS.

Una primera aproximación al tema de los elementos reales del contrato de agroturismo ya quedó plasmada en la definición exhaustiva que sobre dicho contrato ofrecimos en el Capítulo Primero de esta Parte Segunda.

Allí señalamos que el objeto del agroturismo consistía en "el ofrecimiento y prestación de servicios de naturaleza vacacional, integrados por el *alojamiento* en los inmuebles situados en el seno de la explotación agrícola, pecuaria o silvícola en funcionamiento, el suministro de *pensión alimenticia* en la que se incluyan productos de la misma explotación, elaborados de forma casera, típica y artesanal, y la práctica de *actividades recreativas de ocio* estrechamente vinculadas con

las tareas propias de la empresa agraria o, en general, con el ambiente rural o natural circundante, servicios dirigidos al disfrute de las personas (agroturistas) que están obligadas al pago del *precio* de los mismos".

También llegamos a la conclusión de que la definición propuesta incluía una enumeración de los elementos reales básicos del contrato de agroturismo, a saber: los servicios de alojamiento, manutención alimenticia, actividades de ocio —íntimamente vinculadas al medio rural o natural, y a la explotación agraria en activo—, así como el precio a abonar por su disfrute.

Pues bien, ahora corresponde abordar el estudio en particular de cada una de las prestaciones fundamentales a cargo de las partes contratantes, tanto del empresario de agroturismo (servicios de alojamiento, manutención alimenticia y actividades recreativas), como del usuario agroturista (abono del precio pactado), las cuales integran el objeto del contrato analizado en esta Parte de la tesis.

III.1. ALOJAMIENTO.

Es bien sabido que al utilizar el término «alojamiento», se puede estar haciendo referencia a dos diferentes sentidos o acepciones:

En primer lugar, constituye *alojamiento* el establecimiento físico donde se desarrolla principalmente la actividad de hospedaje o habitación de personas.

En segundo lugar, la palabra *alojamiento* hace también referencia a una prestación en concreto, al servicio de hospedaje a cargo de una persona, consistente en la cesión onerosa del uso, ya privativo ya

compartido, de unos determinados locales (habitación y otras dependencias) generalmente para pernoctar.

Dicho servicio no conlleva necesariamente la «manutención alimenticia», que constituye una prestación diferente si bien complementaria del alojamiento³⁵⁸, prestación esta última que tendrá un tratamiento diferenciado como elemento real del contrato de agroturismo, y distinto del alojamiento.

Iniciamos, pues, a partir de este momento el estudio de la doble acepción del término «alojamiento», si bien aplicada al peculiar alojamiento agroturístico, en cuanto primer elemento real del contrato objeto de nuestra atención.

III.1.1. El establecimiento para alojamiento agroturístico.

Los establecimientos que se dedican a la oferta agroturística, a nuestro juicio, vienen claramente identificados por una serie de peculiaridades que los individualizan, y que al mismo tiempo los diferencian de otras tipologías de alojamiento turístico más convencionales.

Dichas peculiaridades han sido tenidas en cuenta por la legislación autonómica, e igualmente son comentadas por la doctrina. Veamos en qué consisten.

³⁵⁸ Ver GÓMEZ CALERO, *Régimen jurídico del contrato de viaje combinado*, cit., pág. 59.

III.1.1.1. Ubicación en el medio rural.

La primera de las características comunes a este tipo de establecimientos, —como no podía ser de otra manera—, es la ubicación física en el medio rural del inmueble en que se presta el servicio de alojamiento, nota que es también común a los demás alojamientos diferentes del agroturístico pero afines al mismo (alojamientos de turismo rural, turismo en la naturaleza, etc.), los cuales se encuentran situados físicamente en el mismo entorno o medio rural.

La legislación autonómica reguladora del turismo rural, del turismo en casas de labranza y agroturismo, ha recogido este requisito en su normativa positiva. En ella se puede ver plasmado de manera expresa el requisito que estudiamos³⁵⁹.

Es frecuente encontrar regulada dicha exigencia a través de la siguiente disposición: "Las viviendas o casas rurales deberán estar situadas o ubicadas en el medio rural, núcleos rurales o en el campo". Así aparece previsto en el D. 4-4-1995, arts. 1 y 2 de la Comunidad de Andalucía; D. 20-2-1991 del Principado de Asturias, arts. 2 y 3; D. 23-4-1997 de Cantabria, arts. 1 y 2; D. 27-6-1995 de Cataluña, arts. 2.a) y 9.2; D. 6-10-1998 de Extremadura, art. 39; D. 2-1-1995 de Galicia, arts. 2 y 6; D. 28-5-1996 del País Vasco, arts. 3.1 y 4.1; y en el D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana, arts. 1.1 y 7.1.

Inclusive en algunos preceptos aparece contenida una definición de lo que se entiende por espacio o medio rural. En este sentido, el artículo 2.1.a) del D. 4-4-1995 de la Comunidad de Andalucía, lo define como "el

espacio donde se desarrollan las actividades típicamente agrícolas, forestales, extractivas, pesqueras y ganaderas"; y el artículo 2.2 del D. 23-4-1997 de Cantabria establece: "A los efectos del presente Decreto, por medio rural debe entenderse aquellas partes de la geografía dedicadas a la agricultura, ganadería, silvicultura o a la pesca, de hábitat poblacional disperso o que aun formando núcleos poblacionales mantengan los caracteres, la arquitectura y actividades propias del medio rural".

Por otra parte, hallamos un grupo de legislaciones autonómicas coincidentes en exigir la ubicación de estas casas rurales "fuera del casco urbano o de la población"³⁶⁰. Así se establece en el D. 27-5-1997 de Aragón, art. 2.1.c); D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha, art. 3.a); D. 10-9-1992 de Murcia, arts. 3.a) y 9.a); y en el D. 22-3-1993 de Navarra, art. 3.1.b).

Y en última instancia, dos Comunidades Autónomas exigen que dichas viviendas se encuentren situadas en "suelo o terreno no urbanizable". Se trata de la Comunidad de Baleares, en su D. 2-6-1995, art. 2.2 y en la O. 13-12-1995, art. 21.h); así como la de Castilla y León,

³⁵⁹ Sobre este particular *vid.* SENENT, M.J., "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", *cit.*, pág. 52.

³⁶⁰ Sin embargo algunos autores como BUENO GÓMEZ no coinciden plenamente con esta visión de la normativa autonómica, pues como bien señala, "por lo general, la casa del agricultor no es una vivienda totalmente aislada sino enmarcada en la urbanización, más o menos rudimentaria, de un pequeño pueblo", en "Notas sobre el turismo rural en España", *cit.*, pág. 105; también ALONSO PÉREZ, en "El agroturismo como alternativa para las áreas rurales valencianas", *cit.*, pág. 24, para quien la casa rural "puede estar dentro o fuera del núcleo urbano". Si se entiende la casa del agricultor o la casa rural en sentido general y como ofertantes de turismo rural sin más, cabría aceptar esta posición; pero al ser más precisos, al centrarse en una modalidad como la del agroturismo, sólo es posible su calificación correcta si se ubica la vivienda en que se prestan los servicios fuera del núcleo de población urbano, es decir en pleno medio rural.

en su D. 11-5-1995, art. 5.3; y en fin, una Comunidad, la de Canarias exige que las casas rurales se hallen "localizadas preferentemente en suelo rústico" (D. 5-3-1998, art. 3.1).

Consideramos de sumo interés destacar la legislación de tres Comunidades Autónomas, las cuales, al regular esta materia, no se contentan con la simple imposición de la obligatoriedad de la ubicación de estos establecimientos en el medio rural, sino que además exigen que dicho medio se caracterice por niveles satisfactorios de calidad ambiental, paisajística y de tranquilidad³⁶¹, tal y como se corresponde con la idea del agroturismo consistente en un turismo alejado de los degradados modelos turísticos costeros de sol y playa:

a) El D. 27-6-1995 de Cataluña, dispone en su artículo 9.2 lo siguiente: "Se podrá denegar la solicitud de autorización de apertura y funcionamiento como residencia-casa de payés en cualquiera de sus grupos a aquellos establecimientos que, a pesar de estar ubicados en el medio rural y cumplir con los requisitos técnicos previstos en la presente disposición, no se correspondan con las exigencias de tranquilidad e integración en el paisaje que deben reunir estos establecimientos, ya sea por determinadas características propias de la edificación o del entorno inmediato".

b) En un tenor literal similar a la anterior disposición, el artículo 6 del D. 2-1-1995 de Galicia, establece: "La Administración turística podrá denegar la solicitud de apertura, como alojamiento de turismo rural, de

³⁶¹ Vid. al respecto la ya citada obra *Agroturismo en Bizkaia*, de DE LASUEN SOLOZÁBAL, págs. 21 y ss, y 75; GARCÍA-RAMÓN Y OTRAS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", *cit.*, págs. 140 y 141.

aquellos establecimientos que, pese a encontrarse en el medio rural, debido a su proximidad a determinadas carreteras, industrias, empresas o actividades, no reúnan las condiciones adecuadas para que sus clientes puedan disfrutar del ambiente de tranquilidad propio de esta modalidad de turismo".

c) Y la Comunidad Valenciana, en su D. 7-12-1994, artículo 7.2: "Asimismo, las edificaciones no se encontrarán situadas en el borde de carreteras nacionales o autonómicas de primer rango, ni a distancia inferior a un kilómetro respecto de vertederos u otros factores de contaminación ambiental".

III.1.1.2. Ubicación en el seno de una explotación agraria en actividad.

Una de las características esenciales y a la vez indefectibles en todo establecimiento de agroturismo, es la necesaria ubicación del inmueble destinado a servicios turísticos en el seno de una finca que mantenga activa una explotación agraria en su sentido más amplio (agrícola, ganadera, forestal).

Ya la doctrina ha hecho repetidas alusiones a esta nota característica del agroturismo.

CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO afirman que "la definición de agroturismo varía según las características de las explotaciones rurales de la Comunidad Autónoma de que se trate y de la concepción que de él tiene el legislador, pero no debemos olvidar que en

todos los casos el agroturismo incluye, además del alojamiento, todos los servicios turísticos prestados en el seno de una explotación agraria"³⁶².

Por su parte CÁRCABA FERNÁNDEZ nos habla de una forma de alojamiento consistente en el "hospedaje en una vivienda o en los anexos de la misma, pertenecientes a una explotación agrícola, de modo que el turismo es una actividad complementaria pero no sustitutiva de otras actividades puramente agrícolas de la explotación agraria. Son las llamadas «casas de labranza»"³⁶³; y también CALS, quien señala que "las explotaciones agrícolas cuyas instalaciones o vivienda del titular sean utilizadas para prestar servicios de alojamiento turístico no cambian por ello de naturaleza, pero adquieren una nueva dimensión"³⁶⁴.

E incluso el propio CARROZZA: "Se pone a disposición del que veranea en el campo un espacio predispuesto para el descanso diurno y nocturno, o se le alquila generalmente por días, una habitación con cama precisamente destinada a tal fin en la casa agrícola colonial, o en un anexo edificado"³⁶⁵.

En última instancia, GONZÁLEZ-ANTÓN ÁLVAREZ, tomando en consideración el turismo rural en la montaña leonesa, indica que "serán las explotaciones ganaderas las que parcialmente tendrían que reconvertirse en instalaciones turísticas, principalmente por dos motivos: el primero —lógico por demás— porque es la ocupación mayoritaria de esta zona de la montaña; el segundo, porque las modalidades más

³⁶² *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural, op. cit.*, pág. 20.

³⁶³ "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario Autonómico, cit.*, pág. 501.

³⁶⁴ *El turismo en el desarrollo rural de España, cit.*, pág. 30.

representativas del turismo rural buscan complementar las actividades rurales con las turísticas, como en los alojamientos que se prestan en granjas"³⁶⁶.

La nota de la existencia de una explotación agraria, —concebida como ineludible para los establecimientos de agroturismo, casas de labranza o masías³⁶⁷—, viene siendo considerada requisito indispensable por la legislación de las siguientes Comunidades Autónomas españolas:

a) La Comunidad de Baleares, en el D. 2-6-1995, art. 2.2, exige que la vivienda destinada al agroturismo esté situada en una "finca que sea una explotación agrícola, ganadera o forestal y que ocupe, al menos, media UTH (Unidad Trabajo-Hombre)".

Esa exigencia se complementa por el art. 2.6 del mencionado Decreto, donde se señala lo siguiente: "Se entiende por finca que sea explotación agrícola, ganadera o forestal, a los efectos de la definición de agroturismo de este Decreto, aquella en la que el conjunto de bienes y derechos que la componen están organizados empresarialmente por su titular para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí misma una unidad técnico-económica caracterizada por la utilización de unos mismos medios de producción". Además, según el art. 3.B).6, la superficie mínima de dicha finca será de "25.000 m², que se hallen en explotación agrícola-ganadera o forestal".

³⁶⁵ "Diritto Agrario", en *Dizionario del Diritto Privato, op. cit.*, pág. 67.

³⁶⁶ "Actitud sobre el turismo rural de en pueblos de la montaña occidental de León", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, Universidad de León, 1995, pág. 93.

³⁶⁷ DEL REGUERO OXINALDE afirma que "la casa puede o no ser una explotación agrícola. En este último caso se le suele llamar agroturismo o turismo en casas de labranza", *Ecoturismo, cit.*, pág. 82.

Y en fin, para la acreditación de los extremos arriba indicados, la Orden 13-10-1995 que desarrolla el citado Decreto de 2 de junio de 1995, en su art. 21.a) establece la necesidad de presentar una memoria descriptiva que contenga los datos de la finca; y el art. 21.i) exige un informe de la Administración competente donde conste "que la actividad que se pretende se efectuará en una finca que sea una explotación agrícola, ganadera o forestal...", al igual que el artículo 3.B.2 del Decreto de 1995: "La existencia de explotación agrícola, ganadera o forestal [...] deberá justificarse mediante certificado expedido por la Consellería de Agricultura y Pesca...".

b) La Comunidad de Canarias considera casas rurales "en general, las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales" (así el D. 5-3-1998, art. 3.1).

c) La Comunidad de Cantabria, en su D. 23-4-1997, contiene un precepto, el artículo 5.1, según el cual "la categoría de casas de labranza se concederá a los alojamientos situados en inmuebles que mantengan activas explotaciones agropecuarias". Y en el artículo 13, se dice: "Las casas de labranza y las viviendas rurales podrán utilizar en sus ofertas y publicidad el calificativo de «agroturismo», siempre que cuenten, sellado por la Administración Turística, con un programa de actividades propias de la explotación agropecuaria en que se ubique el establecimiento o de su entorno natural".

d) La Comunidad de Castilla-La Mancha, prevé en el D. 16-6-1994, art. 1.2.c) la modalidad de «Casas de Labranza», "en las que su propietario, usufructuario o arrendatario legal regente una explotación agrícola, ganadera o forestal..."; además se exige la acreditación documental de la existencia y titularidad de dicha explotación (art. 14.c).

e) La Comunidad de Cataluña promulgó el D. 27-6-1995 donde se regula la «Masía» como modalidad de residencia-casa de payés; pues bien, en el art. 2.c) de dicho Decreto se establece como requisito de tal edificación el "encontrarse en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal..." (que también aparece en el art. 14.1), siendo necesaria una "descripción de las actividades agrarias que se lleven a cabo en la misma" (art. 6.h).

f) La Comunidad de Extremadura, en su D. 6-10-1998 (art. 39) dispone que el alojamiento agroturístico "deberá prestarse en establecimientos integrados en explotaciones agrarias". Pero además en el artículo 42.a) se hace depender la condición de establecimiento de agroturismo, de la existencia y titularidad de una explotación agrícola y/o ganadera donde aquel se encuentre integrado.

g) La Comunidad de Galicia regula esta materia por medio de la Orden de 2 de enero de 1995. En su art. 2.C entiende como «casas de labranza» "las casas rústicas [...] en las que se desarrollan actividades agropecuarias [...] Esta forma de turismo es la conocida como «agroturismo».

h) Y en último término, la legislación de la Comunidad Autónoma del País Vasco, donde hallamos el art. 2.2 del D. 28-5-1996 (según modificación introducida por D. 23-9-1997), el cual establece que los establecimientos de agroturismo podrán ofrecer servicio de hospedaje, "siempre y cuando esta unidad de alojamiento estuviera integrada en la explotación agrícola"; y en términos similares, el art. 4.1 expresa: "Los establecimientos de agroturismo deberán estar integrados en explotaciones agrarias... Se entiende por explotación agraria lo establecido al efecto por la legislación vigente". Por su parte, el art. 4.2

prescribe lo siguiente: "Tendrá la consideración de establecimiento de agroturismo el constituido por una dependencia o conjunto de ellas integradas y destinadas conjuntamente a vivienda y a satisfacer las necesidades de una explotación agrícola".

Al igual que en otras Comunidades, se exige también en esta documentación que acredite la existencia y titularidad de una explotación agrícola por parte de quien pretenda realizar el agroturismo (art. 9 b), según modificación introducida por el D. 23-9-1997).

Se observa pues, cómo las disposiciones autonómicas citadas establecen con mayor o menor fortuna terminológica, la necesaria ubicación del establecimiento de agroturismo en el seno de una finca rústica en la que se desarrolle una explotación agraria. Pero todavía encontramos varios preceptos que pretenden ir un poco más allá de este requisito.

El artículo 3.B.2 del D. 2-6-1995 de la Comunidad de Baleares, exige literalmente para el agroturismo que, "durante todo el tiempo en que se efectúe la explotación turística, deberá coexistir la explotación agrícola, ganadera o forestal a que se dedica la parcela o finca juntamente con los servicios turísticos que se presten"; y el artículo 22.c) de la O. 13-12-1995 de desarrollo del citado Decreto, exige una "declaración jurada de que coexistirá la explotación agrícola, forestal o ganadera mientras se presten los servicios turísticos".

Y el artículo 2.c) del D. 27-6-1995 de la Comunidad de Cataluña, exige igualmente, además de que la «Masía» se encuentre en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal, "que estas actividades coexistan con la actividad turística".

De esta manera se pretende asegurar —aun más si cabe— a los clientes agroturistas la autenticidad del modelo vacacional por ellos elegido, en el sentido de que su estancia turística se desarrolle efectivamente en el ámbito de una verdadera explotación agraria en plena actividad, pues esta característica no sólo es la que reviste al agroturismo de su peculiar idiosincrasia y especificidad, sino que además es el elemento esencial determinante para que la clientela se decida por contratar sus vacaciones en una «casa de labranza», y no en otro alojamiento más convencional sito en el mismo entorno rural.

III.1.1.3. Características constructivas de la vivienda destinada al agroturismo.

De la normativa autonómica se desprende la idea de que no toda vivienda situada en el medio rural e incluso inmersa en el ámbito de una explotación agraria va a poder ser susceptible de albergar un establecimiento de agroturismo, y servir como posible objeto de contratación.

Dos cualidades más se suelen exigir a este tipo de casas o viviendas rurales junto a las ya vistas: se refieren respectivamente a la antigüedad de la edificación y a sus características arquitectónicas y constructivas.

A. Antigüedad de la vivienda de agroturismo.

Se observa cómo algunas de las legislaciones autonómicas estudiadas, incluyen entre los requisitos a cumplimentar por el establecimiento destinado al turismo agrario, una exigencia de cierta

antigüedad en su construcción, estableciendo una fecha concreta, e imponiendo la condición de que la casa rural debería haber sido edificada con anterioridad a dicha fecha³⁶⁸.

A nuestro juicio, se puede clasificar dicha normativa ordenándola en atención al criterio de la rigurosidad en la aplicación del requisito de antigüedad de los establecimientos de agroturismo. Así, partiendo de la legislación más exigente y llegando hasta la menos, nos encontramos con las siguientes disposiciones:

a) Artículo 3.1.a) del D.F. 22-3-1993 de Navarra (según la modificación introducida parcialmente por el D.F. 20-2-1995): "Tratarse de una vivienda [...] que haya sido edificada antes de 1920". Este extremo deberá acreditarse mediante cédula parcelaria de la casa (art. 23.b) del mismo Decreto).

b) Artículo 2.b) del D. 27-6-1995 de Cataluña: "Ser la edificación anterior al año 1950"; y el artículo 6.b), que exige acreditar dicho extremo. Y el artículo 5.b) del D. 5-3-1998 de Canarias, por el cual se excluyen los inmuebles construidos "con posterioridad al año 1950".

c) Artículo 2.2 del D. 2-6-1995 de Baleares, donde consta que el agroturismo se realizará en "viviendas construidas con anterioridad al 1 de enero de 1960...". Por su parte, el artículo 21.g) de la Orden 13-12-1995 prescribe literalmente: "Documentación en la que conste la antigüedad de las edificaciones que se pretendan destinar a la actividad turística".

³⁶⁸ SENENT señala que "en relación con la vivienda [...] se llega en ocasiones a establecerse la necesidad de su existencia previa, o incluso una antigüedad mínima

d) Artículo 2.b) del D. 2-3-1995 de La Rioja, donde se dispone que la casa rural "deberá contar con una antigüedad igual o superior a 25 años".

La razón que, a nuestro entender, respalda y justifica la regulación anteriormente citada, no puede ser otra que la de procurar al agroturista la estancia en un inmueble ajeno a las características propias de las modernas edificaciones. De tal manera, lo que se busca es procurar ofrecer un alojamiento en auténticas viviendas tradicionales del medio rural, lo cual suele ser a menudo incompatible con aquellas construcciones de más reciente edificación.

Sobre esta última idea, DE LASUEN SOLOZÁBAL, afirma al hablar del Caserío Vasco dedicado al agroturismo, lo siguiente: "El caserío de ese medio rural es la casa solariega de nuestros antepasados, donde aun perviven las costumbres y modos de vida de aquellas generaciones que lo construyeron y cuidaron hasta su entrega a los hijos que, a su vez, se preocuparon de mantenerlo en buenas condiciones, efectuando las mejoras y añadidos generacionales"³⁶⁹.

Lógicamente, la exigencia de antigüedad varía en atención a la Comunidad Autónoma de que se trate, —e incluso en algunas de ellas se prescinde de este requisito—, pues las circunstancias que afectan al patrimonio edilicio del medio rural también son cambiantes según los diferentes territorios autonómicos.

considerable (50 años).", en "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", *cit.*, pág. 52.

³⁶⁹ *Agroturismo en Bizkaia, op. cit.*, pág. 76.

B. Tipología arquitectónica o constructiva de las viviendas.

La mayoría de las legislaciones autonómicas reguladoras del alojamiento turístico en el medio rural, contienen normas que hacen alusión a la exigencia de determinadas directrices acerca de las características arquitectónicas que deberán respetarse en los establecimientos destinados al agroturismo

Se puede realizar, a nuestro juicio, una clasificación de las disposiciones autonómicas que regulan este aspecto, organizándolas en diferentes grupos afines:

1. Varias Comunidades Autónomas coinciden en establecer como requisito obligatorio para la vivienda rural dedicada al turismo, el hecho de poseer y salvaguardar la tipología arquitectónica o las características arquitectónicas "propias de la zona geográfica en que se encuentre ubicada la misma".

Con esta formulación coinciden fundamentalmente las Comunidades de Andalucía (D. 4-4-1995, art. 2.1.a), Cantabria (D. 23-4-1997, art. 5.3), Castilla-La Mancha (D. 16-6-1994, art. 3.a), Cataluña (D. 27-6-1995, art. 2.a) y de La Rioja (D. 2-3-1995, art. 2.b).

CORRALES BERMEJO ha señalado al respecto que "esta forma de alojamiento, en la mayoría de los casos precisa de la rehabilitación de edificios e instalaciones rurales conservando la arquitectura vernácula local", y que los mismos "deben procurar presentar las características arquitectónicas del país"³⁷⁰.

³⁷⁰ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.,* pág. 16.

2. Un segundo grupo de Autonomías añaden en su normativa, juntamente con el requisito de la salvaguarda de las características constructivas de la zona de situación del establecimiento, la obligación de que se trate de una vivienda respetuosa con la "arquitectura tradicional" o, simplemente, que consista en un "edificio o vivienda tradicional".

Pertenece a esta tipología normativa la legislación de las Comunidades Autónomas siguientes: Aragón (D. 27-5-1997, art. 2.1.a), Canarias (O. 11-5-1994, art. 4.1, y el D. 5-3-1998, art. 3.1), Castilla y León (D. 11-5-1995, art. 5.2), Extremadura (D. 6-10-1998, art. 39) y Navarra (D.F. 22-3-1993, art. 3.1.a).

La doctrina por su parte, nos ofrece opiniones encaminadas hacia la misma dirección, dirección que aparece plasmada en la precedente legislación autonómica.

En este sentido, encontramos afirmaciones tales como las de MIRA DOALLO, quien defiende como condición necesaria que "la arquitectura y equipamiento se encuentren integrados en las tipologías tradicionales de la zona"³⁷¹.

O también las de CORRALES BERMEJO: "Generalmente son viviendas recuperadas o rehabilitadas, de propiedad pública (normalmente local) o privada y que muestran soluciones arquitectónicas tradicionales"³⁷².

³⁷¹ "Organización de rutas e itinerarios turísticos", en *I Congreso de turismo rural...*, *op. cit.*, pág. 106.

³⁷² *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 11.

Acerca del respeto y protección de las edificaciones rurales de arquitectura tradicional, DEL REGUERO OXINALDE³⁷³ ha señalado, al escribir sobre el alquiler de casas rurales rehabilitadas, que "en todos los modelos de fomento de este tipo de alojamiento siempre se considera un objetivo prioritario la recuperación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario rural, ya que la arquitectura popular, como producto preindustrial, basado en la autoconstrucción, el empleo de materiales autóctonos y técnicas tradicionales, es un producto cultural en trance de extinción, así como los artesanos que saben de sus técnicas". Y concluye diciendo que "en la puesta en marcha de esta red de alojamientos se buscarían como objetivos prioritarios recuperar, como decíamos, edificios típicos de la arquitectura tradicional".

En una clave más pesimista señala FLORES DEL MANZANO que a pesar de la "hermosa adaptación ecológica de la que hacen gala las construcciones rurales", hay que tener presente que "el abandono de ciertas actividades agropecuarias ha transformado a muchas de ellas en decrepitos edificios, cuando no en verdaderas ruinas ya"³⁷⁴.

3. Un reducido grupo de legislaciones autonómicas exige a las viviendas destinadas a este tipo de turismo, además de la exigencia de respeto hacia la arquitectura tradicional, que la misma "armonice con el entorno o medio rural en que esté ubicada".

La Comunidad del Principado de Asturias (en la Resolución de 26 de abril de 1993, que desarrolla el D. 20-2-1991, art. 3) y la del País

³⁷³ *Ecoturismo, op. cit.*, págs. 81 y 82. Vid. también CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 17, en relación al empleo de técnicas y materiales tradicionales.

³⁷⁴ *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural, cit.*, pág. 42

Vasco (D. 28-5-1996, art. 4.1), son las que han optado por este modelo de fórmula jurídica.

Algún autor no ha dudado en calificar como "ecológica" a este tipo de arquitectura respetuosa con el medio ambiente rural circundante.

Así parece entenderlo el citado FLORES DEL MANZANO, quien al describir la arquitectura vernácula valxeritense, la denomina ecológica dado que "se adapta a las imposiciones físicas (relieve, clima, etc.) y utiliza como materiales recursos abundantes en la comarca (piedra, madera, barro), sujetos a una mínima transformación. De este hecho — continúa diciendo— brota esa armónica conjunción de los caseríos antiguos con el paraje natural que los envuelve"³⁷⁵.

Por su parte, CORRALES BERMEJO considera que "el respeto al estilo arquitectónico rural es un atractivo paisajístico bien valorado por el Turismo Rural", y también que "hay que evitar caer en la desproporción o en la ruptura de la armonía con el paisaje"³⁷⁶.

4. Otro pequeño grupo de Autonomías se contentan con exigir a las edificaciones o inmuebles destinados al agroturismo un respeto hacia la "tipología arquitectónica original, su estilo y carácter genuinos".

Se trata de la Comunidad de Baleares (D. 2-6-1995, art. 3.B.4, y su Orden de desarrollo de 13-12-1995, art. 21.h), así como la de Galicia (O. 2-1-1995, art. 4).

³⁷⁵ *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural, cit.,* pág. 105.

³⁷⁶ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.,* págs. 16 y 17.

La razón de ser del requisito que estudiamos no puede diferir demasiado de la que antes justificaba la necesidad de una cierta antigüedad del establecimiento de agroturismo.

En efecto, el respeto hacia una cierta tipología constructiva va encaminado a conseguir que las viviendas destinadas al agroturismo conserven su aspecto típicamente rústico y rural, propio del medio en que se encuentran enclavadas. A nuestro entender, este es el sentido que se debe atribuir a manifestaciones tales como las vertidas por VILARIÑO GÓMEZ, al considerar esta modalidad como "un turismo para el medio rural, realizado en viviendas rurales"³⁷⁷.

Cuando las legislaciones exigen el cumplimiento de determinadas características arquitectónicas (tradicionales, propias de la zona de ubicación del establecimiento, etc.), lo hacen para lograr salvaguardar un patrimonio inmobiliario cuya naturaleza constructiva sea plenamente rural y agraria. Decir que se quiere conservar la arquitectura propia o tradicional del lugar en que se halla ubicada la vivienda de agroturismo, es lo mismo que decir que se quiere conservar la arquitectura del medio rural³⁷⁸, pues, como ya se vio, este es el medio donde necesariamente están situados este tipo de establecimientos.

Pero además, ese respeto hacia la arquitectura rural tradicional de los edificios de agroturismo es el medio para alcanzar un fin, fin que consiste en ofrecer a la clientela demandante un alojamiento singular, específico y propio de la modalidad turística por ellos elegida, siendo

³⁷⁷ "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural...*, *op. cit.*, pág. 93.

³⁷⁸ *Vid.* SENENT, "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", *cit.*, pág. 52.

precisamente esta —entre muchas otras— una de las razones por la cual han volcado su decisión en la contratación del agroturismo.

III.1.2. La prestación del servicio de alojamiento agroturístico.

III.1.2.1. Introducción.

El servicio de alojamiento se configura como una prestación a cargo del empresario de agroturismo, y es tenida en cuenta sistemáticamente por toda la legislación reguladora del turismo en casas de labranza o agroturismo.

La fórmula utilizada por la normativa autonómica, que por otro lado aparece casi invariable en todas las disposiciones que regulan este particular³⁷⁹, dispone simplemente que los establecimientos de agroturismo "ofrecerán o prestarán al cliente el servicio de alojamiento turístico". En ocasiones se utilizan términos afines al «servicio de alojamiento», tales como el servicio de "habitación, hospedaje, residencia o de pernoctación".

³⁷⁹ Entre la legislación autonómica española, *vid*: Andalucía, D. 4-4-1995, arts. 1 y 2.1.b); Aragón, D. 27-5-1997, arts. 1 y 3; Asturias, D. 20-2-1991, arts. 3 y 4, y la Resolución 26-4-1993, art. 14; Baleares, D. 2-6-1995, arts. 3 y 5, y O. 13-10-1995, art. 21.a); Canarias, D. 5-3-1998, art. 7.1 (donde se incluye el alojamiento junto al servicio de limpieza); Cantabria, D. 23-4-1997, art. 5.2; Castilla-La Mancha, D. 16-6-1994, arts. 1.1, 1.2.c) y 5; Castilla y León, D. 11-5-1995, arts. 1 y 5; Cataluña, D. 27-6-1995, art. 2; Extremadura, D. 6-10-1998, art. 39; Galicia, O. 2-1-1995, art. 1; Murcia, D. 10-9-1992, art.5; Navarra, D.F. 22-3-1993, arts. 1, 10 y 13; País Vasco, D. 28-5-1996, arts. 1, 3.1 y 10.; La Rioja, D. 2-3-1995, arts. 1 y 5; y la Comunidad Valenciana, D. 7-12-1994, arts. 2 y 5.

Ya hemos señalado que la prestación del servicio de alojamiento consiste en la cesión onerosa del uso, ya privativo ya compartido, de unos determinados locales (habitación y otras dependencias), generalmente para pernoctar.

Pues bien, al respecto LAS HERAS OLIETE indica que "consiste el turismo rural en ofrecer un espacio donde alojarse, una *ospitalità*, según la doctrina italiana"³⁸⁰.

Y más concretamente, el mismo CARROZZA afirma que en relación al alojamiento agroturístico, éste "se resuelve en prestaciones de hospitalidad en zona al descubierto o incluso en el interior [...] se pone a disposición del que veranea en el campo un espacio predispuesto para el descanso diurno y nocturno, o se le alquila una habitación con cama precisamente destinada a tal fin en la casa agrícola colonial, o en un anexo edificado"³⁸¹.

También en un sentido similar, hay quien señala lo siguiente: "Los servicios ofrecidos por las empresas agrícolas se limitan en la mayor parte de los casos a facilitar habitaciones con cama y habitaciones más uso de cocina, esto es sin servicio de restauración; como se ve, la principal actividad del agroturismo se reduce a la puesta a disposición de habitaciones con cama"³⁸².

Al añadir la legislación autonómica al sustantivo «alojamiento», el adjetivo «turístico», deja patente la idea de que la cesión de dichos

³⁸⁰ "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario Español...*, cit., pág. 378.

³⁸¹ En *Dizionario del Diritto Privato*, op. cit., pág. 67 y 68.

³⁸² MALEVOLTI, I.(Coord). *Indagine sulle caratteristiche dell'impreditorialità in agricoltura nella provincia di Grosseto. Imprese agricole tra tradizione, innovazione e nuove aree d'affari nell'agriturismo en el biologico*, op. cit., pág. 117.

locales se realiza por motivos vacacionales, de estancia vacacional en los mismos, y no por otros (necesidad de vivienda, de instalación de un negocio, etc.).

También señalamos en su momento que el servicio de alojamiento no conlleva necesariamente la «manutención», que constituye una prestación diferente si bien complementaria del alojamiento.

Por su parte, la legislación autonómica ha tenido en cuenta dicho aspecto, y así algunas Comunidades han establecido que la prestación de alojamiento en la Casa de Labranza se podrá efectuar "con o sin servicio de comidas o manutención" (Castilla-La Mancha, art. 1.1 del D. 16-6-1994; Extremadura, art. 39 del D. 6-10-1998; Navarra, art. 1 del D.F. 22-3-1993; y el País Vasco, art. 3.1 del D. 28-5-1996), servicio este último que será estudiado con independencia del alojamiento en el siguiente apartado, en cuanto segundo elemento real del contrato de agroturismo.

III.1.2.2. Modalidades de alojamiento en los establecimientos de agroturismo.

Tanto en la doctrina como en la legislación autonómica española, fundamentalmente encontramos referencias a la existencia de dos modalidades de alojamiento agroturístico.

Sobre este aspecto en particular, coincidimos con la visión planteada por Klaus EHRLICH, quien tras distinguir tres tipos básicos de Alojamientos Rurales, uno de los cuales denomina agroturismo (alojamiento en explotación agrícola), señala que los mismos pueden a su vez presentarse en dos modalidades diferentes:

"1. Alojamiento en Familia (habitaciones sueltas, compartiendo la vivienda con el propietario, estilo *Bed and Breakfast*).

2. Alquiler de casas (unidades completas)"³⁸³.

Referencias similares a propósito de esta doble modalidad podemos hallar entre otros tantos estudiosos de la materia.

Así, DEL REGUERO OXINALDE, cuando alude a los distintos alojamientos rurales, diferencia entre el alquiler de casas rurales y el alquiler de habitaciones; y sobre esta última modalidad afirma que se trata "de una variante del caso anterior, porque no se alquila una casa entera sino sólo una parte de ella, unas habitaciones; y además la casa, como es evidente, tiene que estar habitada y el turista comparte algunos de los servicios comunes como el comedor para los desayunos"³⁸⁴.

También autores como GONZÁLEZ FERNÁNDEZ indican que "los tipos de alojamientos que se ofertan son: casas rurales (alquiler por habitaciones de la casa o la casa completa)"³⁸⁵.

O incluso ALONSO PÉREZ, para quien "el turismo rural permite diferentes modalidades de alojamiento que van desde el alquiler de habitaciones y casas rurales..."; y sobre la casa rural (cuya denominación varía de unas regiones a otras: *casa de pagès, pazo, cortijo, habitatge, gîte...*), señala que "puede ser una casa individual o un alojamiento en la casa del propietario"; y en fin, indica en última instancia lo siguiente:

³⁸³ "Red andaluza de alojamientos rurales", en *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo, cit.*, pág. 143.

³⁸⁴ *Ecoturismo, op. cit.*, págs. 80 a 82.

³⁸⁵ "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña en la Provincia de León, cit.*, pág. 81.

"Habitaciones rurales: se trata de habitaciones equipadas en las casas rurales que albergan a turistas para dormir y desayunar"³⁸⁶.

Por su parte, GARCÍA-RAMÓN sostiene que "todas las regulaciones regionales del turismo rural admiten opciones distintas, desde el alquiler de una casa al completo, al de una o varias habitaciones de una casa en la que se convive con los propietarios y otros posibles huéspedes"³⁸⁷.

En efecto, la normativa autonómica española sobre el alojamiento de turismo rural y de agroturismo recoge la doble modalidad sobre la que venimos hablando. En concreto, en ella se puede distinguir:

A. Alojamiento en casa rural de alquiler o alojamiento no compartido.

Esta modalidad de alojamiento consiste en la "cesión del uso y disfrute de la vivienda en condiciones, equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización"; "el alojamiento comprende el uso y disfrute pacífico de los servicios e instalaciones comprendidas en ella y anejas a la misma" (Arts. 5.b y 10 del D.F. 22-3-1993 de Navarra; en términos similares se expresa el art. 4.1.B) del D. 27-5-1997 de Aragón); la casa rural de alquiler, en Castilla y León, supone una ocupación realizada en régimen de arrendamiento (Art. 6.1 del D. 11-5-1995); por

³⁸⁶ "Turismo rural y agroturismo en la Comunidad Valenciana", en *Noticias de la Economía Pública, Social y Cooperativa*, cit., pág. 24; ver también a DE PABLO, E. "Los proyectos de turismo rural en la mancomunidad turística del Maestrazgo", en *Noticias de la economía...*, cit., pág. 33; y MORRO PRATS, A. "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació...*, op. cit., pág. 230.

³⁸⁷ "Trabajo de la mujer, turismo rural...", cit., pág. 119.

su parte, el art. 2.2 del D. 28-5-1996 del País Vasco (según modificación introducida por el D. 23-9-1997) dispone: "Los establecimientos de agroturismo podrán ofrecer [...] el servicio de alojamiento en [...] una dependencia cedida en su conjunto, siempre y cuando esta unidad de alojamiento estuviera integrada en la explotación agrícola"; y en Asturias, la explotación del alojamiento denominado «Casa de Aldea» podrá realizarse según la modalidad consistente en la "contratación íntegra del inmueble para uso exclusivo del contratante" (art. 2.2. de la Resolución 26-4-1993 de desarrollo del D. 20-2-1991); en parecido sentido al anterior, el D. 5-3-1998 de Canarias, art. 3.3, establece que "las casas rurales podrán ser ofertadas como alojamiento de uso exclusivo"; finalmente, en la legislación Valenciana sólo se hace referencia a la modalidad de alojamiento en casa rural "no compartido" con sus propietarios, usuarios o demás clientes (Art. 3.a) del D. 7-12-1994).

B. Alojamiento en habitaciones de la casa rural o alojamiento compartido.

Son dos las notas características que identifican a esta segunda modalidad de alojamiento agroturístico.

a) En atención a la primera de tales notas, la prestación de hospedaje se traduce en la cesión del uso de determinadas unidades alojativas (habitaciones individualizadas) integrantes del establecimiento de agroturismo.

Así aparece claramente dispuesto en la legislación del País Vasco: el art. 2.2 del D. 28-5-1996 (según modificación introducida por el D.

23-9-1997) establece: "Los establecimientos de agroturismo podrán ofrecer [...] el servicio de alojamiento en habitaciones..."; y también en la de la Comunidad del Principado de Asturias, pues en el art. 2.1 de la Resolución 26-4-1993, se establece lo siguiente: "La explotación de esta actividad turística —alojamiento en «Casa de Aldea»— se realizará de acuerdo con una de las siguientes modalidades: 1. Contratación individualizada de habitaciones dentro de la propia vivienda familiar".

Similares referencias normativas, relativas al alojamiento en habitaciones dentro de la casa de agroturismo, encontramos en la legislación de las Comunidades Autónomas de Baleares (O. 13-10-1995, art. 21.a), de Cantabria (D. 23-4-1997, art. 18.2.a), de Castilla-La Mancha (D. 16-6-1994, art. 1.2.c): "Casas de Labranza en las que [...] se preste el servicio de habitación"; art. 14.1.d), de Cataluña (D. 27-6-1995, art. 6.a), de Extremadura (D. 6-10-1998, art. 8.1.a) y art. 9), de La Rioja (D. 2-3-1995, arts. 2.c) y 12.2), y de la Comunidad de Galicia, pues la O. 2-1-1995, en su art. 8, expresamente establece que las Casas de Labranza "se alquilarán por habitaciones".

b) La segunda de las notas que caracteriza esta modalidad de alojamiento, implica una cierta idea de "convivencia" entre el titular del establecimiento y los agroturistas hospedados en habitaciones del mismo, puesto que unos y otros van a compartir temporalmente residencia en el mismo inmueble dentro de la finca rústica.

Prácticamente con idéntica previsión normativa, las Comunidades de Aragón (D. 27-5-1997, art. 4.1.A) y de Navarra (D.F. 22-3-1993, art. 5.a) disponen que se da alojamiento compartido en la Casa o vivienda rural "cuando el titular del establecimiento comparte el uso de su propia vivienda con una zona dedicada al hospedaje". Castilla y León, en su D.

11-5-1995, art. 6.2 dispone que la "Casa Rural es de Alojamiento Compartido cuando el titular comparte el uso de su propia vivienda con huéspedes a los que destina una zona específica del inmueble", y finalmente la Comunidad Valenciana, que habla del "alojamiento en casas rurales compartido con los propietarios o usuarios y con otros clientes" (Art. 3.a) del D. 7-12-1994), así como la Comunidad de Canarias: "Las casas rurales podrán ser utilizadas conjuntamente con propietarios u ocupantes con legítimo título que residan en el citado inmueble o con otros usuarios turísticos" (D. 5-3-1998, art. 3.3).

III.2. MANUTENCIÓN ALIMENTICIA.

III.2.1. Introducción.

El segundo elemento real del contrato de agroturismo consiste, tal y como hemos afirmado en diversos apartados anteriores, en la prestación por parte del empresario agrícola de un servicio de restauración o pensión alimenticia a favor de los clientes usuarios que se encuentran alojados en el establecimiento de agroturismo.

Dicha consideración, que implica la inclusión del elemento de la pensión alimenticia como parte integrante del objeto del contrato de agroturismo, puede verse refrendada por autores tales como COZZIO³⁸⁸ o MALEVOLTI³⁸⁹, quienes han señalado entre las prestaciones a cargo

³⁸⁸ *I.V.A. agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica, cit.*, pág. 87.

³⁸⁹ *Indagine sulle caratteristiche...*, *op. cit.*, págs. 115 y 117.

del empresario de agroturismo el "suministro de comidas, pensión, o servicio de restauración".

En el mismo sentido se manifiesta CARROZZA, quien al tratar la cuestión acerca de los elementos constitutivos de la actividad agroturística, indica lo siguiente: "Tal vez el huésped tiene la posibilidad de consumir alimentos, con lo que viene a configurarse un contrato que se aproxima al contrato de pensión"³⁹⁰. Y entre nosotros, CORRALES BERMEJO³⁹¹, al señalar que los propietarios deben prestar otros servicios turísticos, entre los que incluye la restauración.

Por otra parte, el servicio de la pensión alimenticia es también tenido en cuenta por toda la legislación autonómica española, que lo configura como una prestación a cargo del establecimiento de agroturismo. En concreto podemos remitirnos a la legislación de las siguientes Comunidades Autónomas, en las que simplemente se hace una alusión general a la posibilidad de prestar el servicio de comidas o manutención: Castilla-La Mancha, arts. 1.1, 1.2.c) y 4.9 del D. 16-6-1994; Extremadura, arts. 14.a) y 39 del D. 6-10-1998; Navarra, art. 1 del D.F. 22-3-1993; y el País Vasco, art. 3.1 del D. 28-5-1996.

Una vez que tanto por vía legislativa como doctrinal ha sido reconocida la posibilidad de que los establecimientos de agroturismo ofrezcan servicios de comidas a sus clientes, corresponde estudiar en qué va a consistir la prestación de dicho servicio y cuáles van a ser las notas que lo caractericen.

³⁹⁰ "Diritto Agrario", en *Dizionario del Diritto Privato*, cit., pág. 68; vid. igualmente RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Discurso de inauguración del Primer Congreso de Turismo Rural en Ourense, en *I Congreso de Turismo Rural...*, op. cit., pág. 24.

³⁹¹ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, cit., pág. 27.

III.2.2. Modalidades de prestación de la manutención alimenticia.

La prestación del servicio de manutención, tal y como se recoge en las diferentes legislaciones autonómicas, admite una gran flexibilidad en atención al contenido mismo del servicio: las comidas y bebidas ofrecidas por el establecimiento.

Del estudio de dicha normativa se puede llegar a la conclusión de que los establecimientos de agroturismo, y de turismo rural en general, están obligados a la prestación a sus clientes de un mínimo de comidas, quedando el resto de las mismas a su libre disponibilidad, es decir, se dispone de la opción de ofrecerlas o no a los agroturistas. De esta circunstancia se deriva la doble modalidad que a continuación pasamos a desarrollar: por un lado, un servicio mínimo obligatorio de manutención; y por otro, el servicio de manutención libremente ofrecido por el empresario de agroturismo.

III.2.2.1. Manutención obligatoria.

La gran mayoría de Comunidades Autónomas consideran de obligatoria prestación para el establecimiento de agroturismo el servicio de desayuno, el cual viene siendo considerado como servicio mínimo de manutención alimenticia.

Así lo disponen, siguiendo una formulación normativa muy similar, las legislaciones de Aragón, art. 9.2.a) del D. 27-5-1997; Asturias, art. 12 de la R. 26-4-1993 que desarrolla el D. 20-2-1991; Baleares, art. 5 del D. 2-6-1995, y art. 21.a) de la O. 13-10-1995 de desarrollo de dicho

Decreto; Cantabria, art. 5.2 del D. 23-4-1997; Castilla-La Mancha, art. 5 del D. 16-6-1994; Cataluña, art. 2 del D. 27-6-1995; Extremadura, art. 9 del D. 6-10-1998; Murcia, art. 5.5 del D. 10-9-1992; Navarra, art. 13.1.b) del D.F. 22-3-1993; País Vasco, art. 10.1 del D. 28-5-1996, y La Rioja, art. 5 del D. 2-3-1995.

Únicamente dos Comunidades —Castilla y León y Galicia— exigen a las casas de labranza la obligatoria prestación del servicio de comidas en régimen de media pensión.

En esta línea, el art. 9.2 de la Orden 27-10-1995 que desarrolla el D. 11-5-1995 de Castilla y León dispone: "El servicio de manutención consistirá en : a) Desayuno. Su prestación será obligatoria para el titular, siendo optativo para el cliente. b) Servicio de comida..."; y también el art. 11.9 de la Orden 2-1-1995 de Galicia, establece que "las casas de labranza ofertará a sus clientes el servicio de comidas, como mínimo en régimen de media pensión, es decir, desayuno y comida o cena".

La doctrina patria que ha escrito acerca del contenido de la actividad agroturística o del turismo rural en general, también hace mención al elemento objetivo que estudiamos.

Así por ejemplo, SENENT, quien señala lo siguiente: "Hay una mayor coincidencia al establecer los servicios que se consideran incluidos en la actividad de turismo rural: además del alojamiento (al que en determinadas Comunidades Autónomas se añade el desayuno para configurar el servicio mínimo a ofertar)..."³⁹²; o también DE LASUEN SOLOZÁBAL, en su obra *Agroturismo en Bizkaia*: "Los servicios

³⁹² "El turismo rural y agroturismo...", *cit.*, pág. 53.

ofrecidos además del alojamiento, en la gran mayoría de caseríos se extiende al desayuno; algunos también ofrecen media pensión (cena o comida)"³⁹³; otras referencias sobre esta materia, si bien simplemente referidas a la oferta del desayuno en el establecimiento de agroturismo, las encontramos en autores como ALONSO PÉREZ³⁹⁴, DEL REGUERO³⁹⁵, y DE PABLO³⁹⁶.

III.2.2.2. Servicios de manutención libremente prestados por el establecimiento.

En esta segunda modalidad de prestación de servicios alimenticios, las posibilidades varían según las diversas legislaciones autonómicas.

Así, pueden ser clasificadas del siguiente modo:

1. Libre prestación del servicio de comidas: optan por esta solución las Comunidades de Aragón, art. 9.2.b) del D. 27-5-1997; Extremadura, art. 14.a) del D. 6-10-1998; Navarra, art. 13.2 del D.F. 22-3-1993, y País Vasco, art. 10.1.a) del D. 28-5-1996.

2. Opción por un servicio de desayuno y comida: Comunidad de Andalucía, D. 4-4-1995, arts. 5.1.b) y 6.1, y Comunidad de Canarias, D. 5-3-1998, art. 7.1.

³⁹³ *Op. cit.*, pág. 22.

³⁹⁴ "El agroturismo: una alternativa...", *cit.*, pág. 24.

³⁹⁵ *Ecoturismo, cit.*, pág. 82.

³⁹⁶ "Los proyectos de turismo rural en la mancomunidad turística del Maestrazgo", en *Noticias...*, *cit.*, pág. 33.

3. Servicio de comida y cena: Comunidades del Principado de Asturias, Resolución 26-4-1993 (la cual desarrolla el D. 20-2-1991) art. 12; y de La Rioja, D. 2-3-1995, art. 6.1.

4. Servicio de comidas y bebidas en régimen de media pensión o pensión completa³⁹⁷: legislación de Baleares, art. 5 del D. 2-6-1995, y de Castilla-La Mancha, art. 6.1 del D. 16-6-1994.

5. Manutención optativa en cualquier régimen (pensión completa, media pensión o desayuno): Comunidad Valenciana, D. 7-12-1994, art. 10.a).

III.2.3. Notas peculiares características del servicio de manutención alimenticia en establecimientos de agroturismo.

La primera característica de este servicio, presente en la práctica totalidad de disposiciones autonómicas reguladoras de la materia estudiada, podríamos denominarla "exclusividad en la prestación de la pensión alimenticia".

Consiste sencillamente en que dicho servicio se facilitará por el empresario agrícola única y exclusivamente a los turistas-usuarios que permanezcan alojados en el establecimiento de agroturismo.

A tal efecto, las legislaciones autonómicas coinciden en introducir en su normativa particular una disposición cuyo tenor literal es el

³⁹⁷ En este sentido, DE LASUEN SOLOZÁBAL indica que "los servicios ofrecidos, además del alojamiento, en la gran mayoría de caseríos se extiende al desayuno; algunos también ofrecen media pensión (cena o comida), o incluso pensión completa", *Agroturismo en Bizkaia, op. cit.*, pág. 21.

siguiente: "Estos servicios (desayuno, comida y cena) se entienden exclusivamente dirigidos a los ocupantes del alojamiento y su prestación a otras personas ajenas al mismo será considerada como ejercicio irregular de la actividad de restauración".

Esta fórmula legislativa ha sido empleada, con mínimas diferencias de redacción, por las diversas Comunidades Autónomas españolas, y así aparece establecida en los siguientes preceptos:

Art. 5.2 del D. 4-4-1995 de Andalucía; art. 9.2 del D. 27-5-1997 de Aragón; art. 12 *in fine* de la Resolución 26-4-1993, que desarrolla el D. 20-2-1991 de Asturias; art. 6.2 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 9.2 de la Orden 27-10-1995, desarrollo del D. 11-5-1995 de Castilla y León; art. 15 del D. 27-6-1995 de Cataluña; art. 14 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 7 del D. 10-9-1992 de Murcia; art. 13.3 del D.F. 22-3-1993 de Navarra; y el art. 10.2 del D. 28-5-1996 del País Vasco.

La segunda de las características que debe distinguir el servicio de pensión alimenticia, hace referencia a la oferta de comidas de preparación tradicional propias y típicas del lugar donde se desarrolle la estancia turística.

La doctrina interesada por el estudio del turismo en el medio rural, y en particular por la modalidad de agroturismo, ha señalado las notas de "tradicional, típica, popular", como aquellas que deben caracterizar la gastronomía ofrecida por los establecimientos turísticos.

En dicha línea, ALONSO PÉREZ, al indicar los servicios prestados por las casas rurales donde se alquilan habitaciones afirma que "la

gastronomía es de tipo tradicional, y la mesa se comparte con los propietarios"³⁹⁸.

Este mismo tipo de gastronomía tradicional —entiende GONZÁLEZ-ANTÓN ÁLVAREZ— debería ser uno de los servicios a ofrecer por los alojamientos ubicados en granjas, en aras de lograr una mejor orientación de las iniciativas que haya hacia unos servicios que se adecuen a las demandas de los potenciales turistas³⁹⁹.

Otros autores también promueven la defensa de una gastronomía "local y típica", incentivada desde el servicio alimenticio prestado al cliente-usuario por parte de los alojamientos agroturísticos⁴⁰⁰.

Finalmente, no podíamos dejar de citar al italiano CARROZZA quien, a propósito del consumo de alimentos por parte del huésped alojado en establecimientos de agroturismo, afirmaba que "el forastero de paso puede disfrutar de viandas y bebidas con sabor doméstico y de elaboración rústica"⁴⁰¹.

Pero esta característica propia del servicio de manutención alimenticia prestado en el alojamiento de agroturismo, no constituye solamente un *desideratum* más o menos razonable promovido por la doctrina jurídica, sino que es posible hallar referencias de nuestro

³⁹⁸ "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas", en *Noticias...*, *cit.*, pág. 24.

³⁹⁹ "Actitud sobre el turismo rural en pueblos de la montaña occidental de León", en *Posibilidades...*, *cit.*, pág. 8.

⁴⁰⁰ Ver CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía...*, *cit.*, pág. 25; también DEL REGUERO, *Ecoturismo*, *op. cit.*, pág. 86, donde señala que la "promoción de la gastronomía local [...] puede ayudar a salvar muchas variedades y razas de plantas y animales que ven hoy en día muy difícil su comercialización".

⁴⁰¹ *Dizzionari...*, *op. cit.*, pág. 68.

Derecho positivo en vigor que justifican la defensa de esta nota peculiar de uno de los elementos propios del contrato objeto de estudio.

Concretamente, el D. 11-5-1995 de la Comunidad de Castilla y León, contiene un precepto, el artículo 16, cuyo tenor literal es el siguiente: "Los alojamientos de turismo rural deberán respetar las peculiaridades regionales o comarcales en su oferta gastronómica".

También —dotado si cabe con una mayor dosis de imperatividad— el artículo 11.9 del D. 2-1-1995 de la Comunidad de Galicia, que como sabemos y hemos visto aborda la regulación de la prestación del servicio de comidas por las casas de labranza gallegas, establece que las mismas "en todo caso incluirán un «menú de la casa» que responderá a la cocina típica del lugar".

Y la tercera de las características de las que venimos hablando, implica la utilización de productos agrícolas alimentarios, generados por la misma explotación en que se ubica el alojamiento, para la elaboración de las comidas y bebidas que son la base del servicio prestado al agroturista.

En efecto, se ha escrito que "el turista valora mucho que la casa tenga alguna actividad agraria, para poder coger directamente los productos que van a consumir"⁴⁰²; y también que el turismo rural consiste, entre otras cosas, en ofrecer "la posibilidad de consumir directamente los productos propios sin mercado intermediario"⁴⁰³; y en

⁴⁰² GARCÍA-RAMÓN Y OTRAS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", en *Agricultura y Sociedad*, cit., pág. 140.

⁴⁰³ LAS HERAS OLIETE, "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario Español y de todas las Comunidades Autónomas*, cit., pág. 378.

fin, DE LASUEN SOLOZÁBAL, en su obra *Agroturismo en Bizkaia*, señala que los caseríos "utilizan para el consumo de los clientes, aquellos productos que genera la huerta"⁴⁰⁴.

CHACÓN BELENGUER por su parte, al hablar del establecimiento de agroturismo "Mas de Noguera" (Asociación de Desarrollo Rural. Sociedad Cooperativa Valenciana), indica en cuanto al servicio de manutención, que "se procura al máximo que los alimentos procedan de la agricultura ecológica, bien de la propia explotación del Mas de Noguera o adquiridos a otros productores"⁴⁰⁵.

También el propio BOTE GÓMEZ, recogiendo una experiencia turística extraída de la realidad actual, afirma lo siguiente: "En algunos casos se están utilizando los sistemas de producción tradicional, como las matanzas, para crear «paquetes» turísticos de fines de semana que incluyen, además del alojamiento, la asistencia al despiece del animal, a la confección de los embutidos y a la celebración de una comida en base a los productos del animal sacrificado"⁴⁰⁶.

Y en la misma línea, FLORES DEL MANZANO, al describir los servicios ofertados por un alojamiento rural ubicado en un majadal de cabreros —lugar de pasto para ganado menor, donde se recoge y refugia el rebaño de noche—, sito en el Valle del Jerte (Extremadura), señala que, entre otras vivencias turísticas, se ofrece la "posibilidad de degustar los guisos pastoriles", así como "saborear un bocado del tentador queso de cabra, recién extraído del cincho o con la huella impresa del helecho

⁴⁰⁴ *Op. cit.*, pág. 45.

⁴⁰⁵ *Turismo rural. Guía...*, *op. cit.*, pág. 43.

⁴⁰⁶ *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio sociocultural y de la economía local*, *op. cit.*, pág. 81.

envolvente. Un queso natural, artesano, cuya elaboración podemos seguir paso a paso⁴⁰⁷.

III.3. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE OCIO.

Siguiendo con el esquema previamente trazado acerca de los elementos que integran el objeto del contrato de agroturismo, corresponde ahora iniciar el análisis jurídico del tercero de ellos: las actividades recreativas o de ocio prestadas por el establecimiento de agroturismo.

Ya defendimos en su momento, al delimitar el concepto del contrato cuya atención nos ocupa, que dichas actividades se hallaban "estrechamente vinculadas con las tareas propias de la empresa agrícola o, en general, con el ambiente rural o natural circundante", y que las mismas, junto con el alojamiento, la alimentación y el precio, constituían uno de los elementos reales básicos del contrato de agroturismo⁴⁰⁸.

Consecuentemente, debemos abordar el análisis acerca del tratamiento legal que reciben las actividades de ocio agroturístico en la normativa autonómica especial, así como recoger y estudiar las aportaciones doctrinales sobre dicho elemento, con la finalidad de averiguar qué tipo de actividades son susceptibles de verse integradas en el contenido del contrato, y cuáles sean las características específicas que pongan de manifiesto su peculiaridad.

⁴⁰⁷ *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural, op. cit.*, 1994, págs. 152 y 153.

⁴⁰⁸ *Vid. supra* Capítulo Primero, Parte Segunda de esta tesis.

III.3.1. Oferta general de servicios complementarios.

La legislación especial dictada por diversas Comunidades Autónomas españolas que venimos analizando, una vez cumplida la misión de regular los servicios de alojamiento y, en su caso, manutención alimenticia a cargo de los establecimientos de agroturismo, no contiene referencias normativas expresas en cuanto al elemento real que ahora nos ocupa, la prestación de servicios turísticos de ocio, entretenimiento y recreación.

Ello no obstante, se han recogido en dicha normativa varias fórmulas lo suficientemente amplias como para entender incluida en las mismas la posibilidad de ofertar actividades recreativas en el medio rural por parte del empresario de agroturismo.

Así aparece plasmado en preceptos tales como los arts. 12 y 13.b) del D. 27-5-1997 de Aragón, el art. 7.1 del D. 5-3-1998 de Canarias, los arts. 11 y 13.2 del D.F. de Navarra 22-3-1993, y los arts. 9 (D. 11-5-1995), 21 y 22.1.F (D. 27-10-1995) de Castilla y León, en los que se dispone que "los establecimientos de turismo rural podrán ofrecer a los usuarios cuantos servicios complementarios estimen oportuno"; o, los arts. 3.1 y 10.1.e) del D. 28-5-1996 del País Vasco, así como el art. 2.1 del D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana, donde simplemente se habla de la oferta de "otros servicios o actividades turísticas complementarias".

A nuestro juicio resulta destacable, dentro de este grupo de soluciones normativas de contenido general, la escogida por el D. 2-6-1995 de Baleares, en su art. 2.4, según el cual "se entiende por otras ofertas complementarias aquellos servicios turísticos o de carácter

general que se consideren atracción turística para el esparcimiento, entretenimiento...".

En este precepto no sólo se mantiene la visión amplia a la hora de aceptar la prestación de servicios distintos al alojamiento o la manutención, sino que además en él se determina la necesaria configuración de los mismos como actividades directamente encaminadas al ocio o la recreación de los agroturistas.

Coincidiendo con la visión ofrecida por el Decreto Balear, LAS HERAS OLIETE, al tratar acerca de los elementos integrantes del turismo rural incluye las "actividades complementarias", denominando así al "conjunto de acciones orientadas a ocupar el tiempo de ocio del turista, desde que se va de casa hasta que vuelve a ella"⁴⁰⁹.

Y así también autores como ALONSO PÉREZ⁴¹⁰, CALS⁴¹¹, o incluso CÁRCABA FERNANDEZ⁴¹², quienes afirman que los titulares de las explotaciones agrarias pueden prestar servicios turísticos y recreativos distintos a los del alojamiento, ya sean actividades relacionadas con el ocio, deportivas o recreativas en general.

Más concretamente, compartimos la postura flexible defendida por SENENT acerca de la prestación de estos servicios. Esta autora manifiesta la necesidad de atender a una interpretación amplia del concepto genérico de "servicios complementarios", de manera que en él

⁴⁰⁹ "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario...*, op. cit., pág. 388.

⁴¹⁰ "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas", en *Noticias...*, cit., pág. 23.

⁴¹¹ *El turismo en el desarrollo rural de España*, op. cit., pág. 30.

⁴¹² "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho agrario autonómico*, op. cit., pág. 501.

se pudiera incluir "la prestación de servicios de alquiler de caballos, de organización de itinerarios, excursiones..."⁴¹³.

III.3.2. Actividades relacionadas con el medio rural o natural.

En este segundo apartado estudiaremos la normativa de cierto número de Comunidades Autónomas que, yendo más allá de la simple formulación general que acabamos de ver, intenta poner de manifiesto con mayor precisión la naturaleza de las actividades turísticas complementarias al alojamiento y alimentación prestadas por el establecimiento de agroturismo.

Concretamente, nos referimos a la siguiente legislación autonómica española:

En Castilla la Mancha (art. 6.1 del D. 16-6-1994), así como en Extremadura (art. 14.f) del D. 6-10-1998), y también en Canarias (art. 7.1 del D. 5-3-1998), hallamos una disposición similar en tales regulaciones, y cuyo tenor literal es el siguiente: "Los titulares de las Casas rurales o de labranza podrán ofrecer otras actividades turísticas relacionadas con el medio rural".

También en la misma línea normativa se encuadra el art. 2.2 del D. 4-4-1995 de Andalucía, en cuya virtud "también tendrán la consideración de alojamientos en casas rurales las estancias en instalaciones ubicadas en el medio rural que, complementariamente al alojamiento, oferten

⁴¹³ "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias...*, *cit.*, pág. 53.

actividades relacionadas con la naturaleza, medioambientales, cinegéticas, etc.".

Igualmente el D. 23-4-1997 de Cantabria, cuyo art. 13 establece: "Las casas de labranza y las viviendas rurales podrán utilizar en sus ofertas y publicidad el calificativo de «agroturismo», siempre que cuenten, sellado por la Administración Turística, con un programa de actividades propias [...] del entorno natural en que se ubique el establecimiento".

Y en fin, el D. 27-6-1995 de Cataluña, art. 14.2, donde se encomienda a los titulares de las residencias-casas de payés que contribuyan a "dar a conocer las normas de respeto y conservación del entorno natural y rural".

La doctrina que ha tratado este aspecto del turismo rural y del agroturismo es muy abundante, sobre todo a la hora de enumerar y comentar los diferentes tipos de actividades lúdico-turísticas que se pueden poner en práctica por los titulares de los establecimientos.

En este sentido, debemos tomar como punto de partida lo expuesto por autores como BOTE GÓMEZ, quien, acerca de la caracterización y clasificación de este tipo de actividades, expuso lo siguiente: "Además del alojamiento, la nueva demanda turística, especialmente de nivel económico y cultural elevado, necesita realizar cierto tipo de actividades (deportivas, culturales, etc.) específicamente rurales. El espacio rural ha de contar con un mínimo de animación y equipamientos recreativo-deportivos que, junto al alojamiento y en su caso la alimentación, permitan diseñar productos turísticos completos".

Y el mismo autor considera, en cuanto a la tipología de dichas actividades, que "desde una perspectiva global, se pueden establecer dos tipos fundamentales: las destinadas a desarrollar actividades recreativo-deportivas al aire libre y en contacto con la naturaleza, y las que persiguen potenciar o revalorizar las diferentes formas de expresión sociocultural de la vida rural"⁴¹⁴.

También CÁRCABA FERNÁNDEZ postula una "oferta turística realmente rural en lo referente al alojamiento, equipamiento recreativo-deportivo y a las actividades de animación"⁴¹⁵.

Así pues, aceptando como premisa los dos aludidos tipos genéricos de actividades recreativas a ofrecer por el empresario de agroturismo, es necesario recoger las actividades concretas que propone la doctrina y, siendo las mismas susceptibles de ser consideradas propias de la modalidad agroturística, incluirlas en una u otra de las categorías anteriormente propuestas.

a) En el primer grupo, el de las actividades deportivas al aire libre y en contacto con la naturaleza, DEL REGUERO OXINALDE, aceptando la clasificación de BOTE GÓMEZ, incluye el senderismo, la bicicleta de montaña y la equitación⁴¹⁶.

En cuanto a las citadas actividades de senderismo (que incluiría excursiones, paseos o rutas a pie guiadas), bicicleta de montaña y paseos

⁴¹⁴ *Turismo en espacio rural. Rehabilitación...*, *op. cit.*, págs. 69 y 71. Del mismo autor, *vid.* también su trabajo "Importancia de investigar una estrategia turística en el medio rural español", en *Turismo en el medio rural, cit.*, pág. 44.

⁴¹⁵ "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario...*, *cit.*, pág. 499.

⁴¹⁶ *Ecoturismo...*, *op. cit.*, pág. 84.

ecuestres, la doctrina mayoritariamente se inclina por considerarlas susceptibles de ofrecimiento por los establecimientos de agroturismo y de turismo rural⁴¹⁷. En particular, la actividad del senderismo aparece expresamente incluida entre la oferta complementaria de ocio de la modalidad turística rural, según consta en el art. 18 del D. 5-3-1998 de la Comunidad de Canarias.

A nuestro juicio, respecto de las actividades de senderismo, rutas o paseos organizados y guiados por el titular del establecimiento de agroturismo, entendemos que el mismo se encuentra en una posición idónea para prestar este tipo de servicio, ya que es un profundo

⁴¹⁷ Así, ANTÓN ACEVEDO, A. "Experiencias empresariales en turismo de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León...*, cit., pág. 56; BALLARÍN MARCIAL, "Mundo rural y multifuncionalidad productiva del agricultor. Problemas jurídicos", cit., pág. 35; BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural*, cit., págs. 72, 74 y 75; CALLIZO SONEIRO, "Las nuevas tendencias alterotrópicas del turismo en el pirineo aragonés", en *La formació, la rehabilitació...*, cit., pág. 170; CÁRCABA FERNÁNDEZ, "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario Autonomico*, cit., pág. 505; CARROZZA, "Diritto agrario", en *Dizzionari...*, cit., pág. 66; CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía...*, cit., pág. 25; DE LASUEN SOLOZÁBAL, *Agroturismo en Bizkaia*, cit., págs. 37 y 64; DEL REGUERO OXINALDE, *Ecoturismo*, cit., pág. 86; FLORES DEL MANZANO, *El valle del Jerte...*, op. cit., págs. 149 y 151; FREÁN HERNÁNDEZ, "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural*, cit., pág. 173; GARCÍA-RAMÓN, "Trabajo de la mujer, turismo rural...", cit., pág. 120; GONZÁLEZ-ANTÓN ÁLVAREZ, "Actitud sobre el turismo rural en pueblos de la montaña occidental de León", en *Posibilidades...*, cit., pág. 98; GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades...*, cit., págs. 77 y 82; LAS HERAS OLLETE, "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario...*, cit., pág. 388; LIZARRAGA, "La experiencia navarra en turismo rural", en *Interpretación ambiental y turismo rural*, op. cit., pág. 173 y 177; MALEVOLTI, *Indagine...*, op. cit., pág. 118; RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Discurso de inauguración del Primer Congreso de Turismo Rural en Ourense, en *I Congreso de Turismo Rural...*, op. cit., pág. 24; SENENT, "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias...*, op. cit., pág. 53; VILARIÑO GÓMEZ, "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural...*, op. cit., pág. 93; VILAS RODRÍGUEZ, "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural...*, cit., pág. 60.

conocedor de la propia explotación y de la zona circundante, dada su permanencia y residencia en el municipio donde se ubica el alojamiento.

En cuanto a la puesta a disposición de los agroturistas de un cierto número de bicicletas de montaña a los efectos de procurarles desplazamientos más ligeros y rápidos por los alrededores, no encontramos ninguna dificultad seria para su ofrecimiento, con mayor anuencia si pensamos en que se trata de un medio de locomoción ecológico y no contaminante para el medio rural y ambiental en que se ubica la estancia turística, además de concordar con una de las funciones del agroturismo estudiadas en su momento: la función ecológica⁴¹⁸.

Y a propósito de la actividad consistente en procurar al turista paseos y rutas a caballo, lo mismo debemos señalar que en el párrafo anterior, si bien teniendo en cuenta que las dificultades para disponer de tales animales y destinarlos al uso y disfrute de los clientes, pueden ser más gravosas que la simple tenencia de bicicletas de montaña.

b) En el segundo grupo se encuentran las actividades que potencian o revalorizan las diferentes formas de expresión sociocultural de la vida rural, respecto de las cuales DEL REGUERO indica que "dominan las tendencias interpretativas-educativas, de descubrimiento del medio rural, tanto en su naturaleza, como en su cultura humana"⁴¹⁹.

Dentro de este grupo podemos distinguir dos tipos de actividades diferenciadas:

⁴¹⁸ *Vid. supra* apartado II.3 del Capítulo Segundo, Parte Primera de la tesis.

⁴¹⁹ *Op. cit.*, pág. 84.

Por un lado, aquellas dirigidas al descubrimiento y conocimiento del medio rural-natural⁴²⁰ de la zona en que se halla ubicado el alojamiento de agroturismo. Podemos incluir en este subapartado las actividades de educación ambiental, cursos de formación sobre aspectos rurales y medioambientales⁴²¹, escuela medioambiental⁴²², o recorridos ecológicos con guías especializados para el descubrimiento de la fauna, de la flora y los paisajes locales⁴²³. Estas poseen una íntima relación con las ya citadas actividades deportivas al aire libre y en contacto con la naturaleza⁴²⁴.

⁴²⁰ Entre los que admiten la oferta de actividades dirigidas, en general, a posibilitar al agroturista un mayor conocimiento y estudio de la naturaleza del lugar de estancia: BALLARÍN MARCIAL, "Mundo rural y multifuncionalidad productiva del agricultor. Problemas jurídicos", *cit.*, pág. 35; BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural*, *cit.*, pág. 72; CARAZO GARCÍA-OLALLA, L. "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 120, 1982, pág. 118; FLORES DEL MANZANO, *El valle del Jerte...*, *op. cit.*, pág. 12; GONZÁLEZ-ANTÓN ÁLVAREZ, "Actitud sobre el turismo rural en pueblos de la montaña occidental de León", en *Posibilidades...*, *cit.*, pág. 98; LAS HERAS OLIETE, "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario...*, *cit.*, pág. 388.

⁴²¹ *Vid.* CHACÓN BELENGUER, *Turismo rural. Guía...*, *op. cit.*, pág. 43; FREÁN HERNÁNDEZ, "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural*, *cit.*, pág. 173.

⁴²² GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades...*, *cit.*, pág. 82.

⁴²³ DEL REGUERO, *Ecoturismo...*, *cit.*, pág. 86; también tener en cuenta a DE LASUEN SOLOZÁBAL, quien en su obra *Agroturismo en Bizkaia*, *cit.*, afirma lo siguiente: "El turismo vacacional en el medio rural puede tener un atractivo singular a poco que el turista organice sus rutas, visitas y actividades. El contacto permanente con la naturaleza le va a permitir organizar un programa interesante de salidas por el entorno del municipio donde está emplazado el caserío, así como también por los pueblos colindantes. Otro tipo de excursiones son las que pueden llevarse a cabo por los valles y montes circundantes, desde donde pueden admirarse bellos paisajes que dejarán grabados en la mente del caminante inolvidables recuerdos de su paso por el lugar", pág. 75; sobre los "estudios de flora y fauna", *vid.* VILARIÑO GÓMEZ, *Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación*", en *I Congreso de turismo rural...*, *op. cit.*, pág. 93.

⁴²⁴ Dicha relación, a nuestro juicio, puede establecerse desde el punto de vista del medio y del fin. Los medios empleados para efectuar recorridos por los alrededores (a pie, bicicleta, etc.) que en sí suponen la práctica de una actividad deportiva, pueden

Y por otro, las que podríamos denominar actividades etnográficas o etnológicas, encaminadas al conocimiento de la cultura, costumbres y tradiciones de la población rural. Sobre las mismas, la doctrina afirma que se debe ofrecer al visitante la oportunidad de experimentar e integrarse en las tradiciones, costumbres y valores propios de la cultura rural⁴²⁵. Entre tales actividades se recogen las exposiciones etnográficas (mazo, molino, batán, aperos de labranza, herrería...)⁴²⁶, las visitas y rutas sobre el patrimonio artístico y arquitectónico rural⁴²⁷, o las rutas etnológicas para descubrir tradiciones humanas a punto de extinguirse como es la trashumancia de los ganados o gozar de fiestas cuyos orígenes se remontan a la antigüedad⁴²⁸.

servir a la vez para facilitar y conseguir como fin un mejor descubrimiento de la naturaleza y del medio rural en que se ubica el establecimiento (acceso a lugares o parajes prohibidos a otros medios de locomoción, medios más apropiados al terreno, etc.).

⁴²⁵ CARAZO GARCÍA-OLALLA, L. "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", en *Revista de Estudios Agrosociales*, *cit.*, pág. 118; FLORES DEL MANZANO, *El valle del Jerte...*, *cit.*, pág. 11, donde muy literariamente expresa lo siguiente: "Los pueblos rezuman tipismo. En las calles se asiste a estampas costumbristas de una vida rural genuina, no fáciles de encontrar ya en otras partes. Los moradores de la comarca del Jerte han sabido conservar rituales festivos y paralitúrgicos de vetustas resonancias, así como costumbres y tradiciones ancestrales. Todo ello compone un vivo legado etnográfico y antropológico suficiente para provocar entusiasmo en cualquiera que se interese por la cultura campesina"; LAS HERAS OLIETE, "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario...*, *cit.*, pág. 388.

⁴²⁶ GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades...*, *cit.*, pág. 77.

⁴²⁷ BOTE GÓMEZ, *Turismo en espacio rural*, *cit.*, pág. 80.

⁴²⁸ DEL REGUERO, *op. cit.*, pág. 86.

III.3.3. Actividades recreativas relacionadas con la explotación agrícola en que se ubica el alojamiento agroturístico.

En nuestra opinión, debemos considerar este tipo de actividades como las más genuinas o auténticas experiencias de naturaleza agroturística y de carácter recreativo-educacional que puede ofrecer un establecimiento de turismo agrícola, desde el momento en que es la propia explotación agro-silvo-pecuaria y todo lo que ella lleva consigo, la que se pone a disposición del turista visitante para procurarle entretenimiento y recreación.

Sin embargo, las referencias legislativas expresamente referidas a este tipo de actividades lúdicas son, desgraciadamente, más bien escasas, puesto que la mayoría de las Comunidades Autónomas se contentan con establecer fórmulas de carácter general —según se ha visto—, o como mucho alusivas a la práctica de actividades "rurales" o de "naturaleza".

En particular, son cinco las Autonomías que en su legislación especial sobre el agroturismo contienen normativa directamente dirigida a regular actividades de ocio donde se manifiesta el carácter agrario de las mismas.

a) En primer lugar, la Comunidad de Cantabria, en cuyo D. 23-4-1997, artículo 13, se establece lo siguiente: "Las casas de labranza y las viviendas rurales podrán utilizar en sus ofertas y publicidad el calificativo de «agroturismo», siempre que cuenten, sellado por la Administración Turística, con un programa de actividades propias de la explotación agropecuaria en que se ubique el establecimiento...".

Se trata de un norma de contenido general y de interpretación extensiva, por cuanto simplemente alude a un "programa de actividades

propias de la explotación" sin más especificación. Así pues, es fácil advertir que se podrá entender incluido en el mismo cualquier tipo de actividad cuya naturaleza coincida con una de las labores, empresas o funciones típicamente agrícolas o pecuarias, y que pueda suponer una distracción o recreación adicional para el agroturista. Además hay que tener en cuenta que, en todo caso, las actividades de agroturismo deberán constar detalladas en una memoria explicativa a presentar por el establecimiento que vaya a ofrecerlas, tal y como exige el artículo 18.2.c) del citado Decreto de la Comunidad de Cantabria.

b) En segundo término, consideramos de sumo interés traer a colación varias disposiciones encaminadas en la misma dirección normativa que el precepto anterior:

Así, el artículo 2 de la Orden 2-1-1995 de Galicia, que establece la clasificación de los distintos alojamientos turísticos rurales. En dicha clasificación podemos encontrar el Grupo C, en el cual se hallan incluidas las denominadas «casas de labranza», "entendiendo como tales las casas rústicas, situadas en el medio rural, en las que se desarrollan actividades agropecuarias de las que pueden participar los huéspedes. Esta forma de turismo es la conocida como «agroturismo»".

Y el artículo 39 del D. 6-10-1998 de Extremadura, en el que se dispone lo siguiente: "Se entiende por agroturismo la prestación, mediante precio, de los servicios de alojamiento, con o sin manutención, y otros servicios complementarios de participación en tareas propias de explotaciones agrarias". De igual forma, y asumiendo una función complementaria al precepto anterior, el artículo 42.b) exige a los empresarios de agroturismo acompañar una "memoria de las faenas agrícolas de la explotación, con su calendario correspondiente y

especificando aquellas en las que pueda participar activamente el usuario del agroturismo".

Coincidiendo con esta última visión de las actividades de ocio agroturísticas, la doctrina italiana, representada por autores como CARROZZA⁴²⁹ y MALEVOLTI⁴³⁰, sostiene que el agroturismo debe ser entendido como una participación activa o pasiva de los propios agroturistas en las actividades de la explotación, los trabajos agrarios, o las labores en curso efectuadas en la finca agrícola.

También los estudiosos españoles acerca del turismo rural y agroturismo en particular, han considerado la participación del turista en las actividades agrícolas como una de las posibles fuentes de ocio y recreación facilitadas por los establecimientos agroturísticos.

En este sentido, podemos recoger las consideraciones de autores como CÁRCABA FERNÁNDEZ, quien incluye como posibles actividades de animación "la contribución en labores propias del campesino"⁴³¹, o VILARIÑO GÓMEZ, en directa alusión a las "actividades complementarias de participación, incluso en trabajos de la granja"⁴³².

De una manera más específica y descriptiva de dichas posibles actividades, encontramos a estudiosos como CHACÓN BELENGUER,

⁴²⁹ "Diritto Agrario", en *Dizionari...*, *op. cit.*, págs. 66 y 68.

⁴³⁰ *Indagine sulle...*, *cit.*, pág. 115.

⁴³¹ "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario...*, *cit.*, pág. 499; también en el mismo sentido, LAS HERAS OLIETE, quien menciona la posibilidad de que "los agricultores abran las puertas al turista para una participación activa/pasiva en sus labores", en "Turismo rural en Aragón", *Derecho agrario español...*, *op.cit.*, pág. 378.

que incluye la "oferta de actividades como el curtido de pieles o la extracción de miel"⁴³³, o DE LASUEN SOLOZÁBAL, quien al estudiar el agroturismo en el País Vasco afirma que "los caseríos ponen a disposición del cliente la posibilidad de realizar prácticas de huerta"⁴³⁴, y en fin, el propio FLORES DEL MANZANO que incluye la participación en alguna de las "matanzas" tradicionales del cerdo, y otras actividades agrícolas características como el cultivo del cerezo y la recogida de fruta, la siega y recogida de heno, y otras actividades campesinas como la vendimia, la recogida de castañas y de setas, o el vareo y la recogida de aceitunas⁴³⁵.

A nuestro entender, este último autor ha conseguido poner de manifiesto de manera acertada y plausible en su obra *"El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural"*, cómo debe configurarse este tipo de actividades lúdicas agrarias, así como el sentido y significado último que entraña su práctica por parte de los agroturistas:

"Cada vez es mayor el número de campesinos dispuestos a admitir a visitantes en las tareas agrícolas típicas de la comarca. Desde hace unos años, a iniciativa de algunos establecimientos, es posible participar en la recogida de cerezas. Se brinda así la posibilidad de pasar una jornada bajo las espesas enramadas del cerezal, admirando de cerca, palpándolas y cogiéndolas, las redondas y brillantes drupas que enjollan los cerezos.

⁴³² "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural...*, cit., pág. 93.

⁴³³ *Turismo rural. Guía...*, cit., pág. 25.

⁴³⁴ *Op. cit.*, pág. 64.

⁴³⁵ *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural*, op. cit., págs. 98, 129 y 135; también vid. VILAS RODRÍGUEZ, "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural...*, cit., págs. 59 y 60: entre la oferta de productos y actividades naturales incluye como ejemplo las frutas, setas, caza, pesca, aves de corral, corderos, etc.

El visitante puede llevarse la fruta recogida para degustarla. Supone esta propuesta una ocasión magnífica para participar activamente en la cerecera, pulsando la atmósfera humana peculiar en que se desenvuelve este intenso trabajo. Oportunidad también de compartir unas horas de estrecha convivencia con los agricultores vallenses, de entablar un contacto inicial con el mundo agrícola que puede constituir el fundamento para posteriores experiencias campesinas⁴³⁶.

Pero para concluir sobre esta cuestión en particular, conviene tener muy presente la acertada advertencia que pone de manifiesto el Profesor MARTÍN-BALLESTERO cuando afirma que la aludida participación del agroturista en labores agrícolas no debe llevarnos a la confusión, pues a su modo de ver "no es agriturismo cuando asociamos nuestra idea a la del trabajo del destinatario". Se refiere con ello a los supuestos en que tales "destinatarios del fenómeno agriturismo contribuyan con su actividad en labores o faenas agrícolas mediante retribución sujeta a horario laboral. Pues si media pago o jornal el agriturismo desaparece como tal concepto. Obviamente no lo desvirtuará la ayuda que el sujeto pueda prestar en las pequeñas labores o actividades artesanales del campo que la mayoría de las veces es razón sustancial del individuo que opta por la oferta agriturismo, pues así se capacita en la cultura autóctona y adquiere conocimientos muy diferentes a los proporcionados por la cultura ciudadana"⁴³⁷.

c) Igualmente en la legislación de Canarias hallamos una disposición referente a esta tipología de actividades recreativas, cuando en el artículo 7.1 del D. 5-3-1998 se indica que "se podrá ofertar la

⁴³⁶ *Op. cit.*, pág. 132.

realización de actividades de ocio relacionadas especialmente con las labores propias de explotaciones agropecuarias".

d) La quinta de las disposiciones autonómicas que debemos citar, es el D. 27-6- 1995 de Cataluña, en cuyo artículo 14.1 se puede leer: "Los titulares de las masías y de los alojamientos rurales independientes en edificaciones aisladas en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal deben facilitar la posibilidad de visitar la explotación".

En relación con este tipo peculiar de visitas, BOTE GÓMEZ indica que "el espacio rural cuenta con pequeñas industrias agroalimentarias (queso, vino, aceite, secaderos de jamón, etc.) y explotaciones agrarias (tabaco, frambuesas, etc.) que presentan un atractivo para el turista, interesado en visitar y conocer su modo de producción y elaboración"⁴³⁸.

También MORRO PRATS, al describir el agroturismo en Mallorca, señala entre las actividades que se practican en la misma finca, aquellas consistentes en "caminar, buscar, inspeccionar los elementos propios del lugar donde se encuentra la misma (que pueden incluir la vegetación, la fauna o las antiguas construcciones rurales, y la disposición y morfología de las tierras de la zona)"⁴³⁹. Y como colofón a estas actividades de cariz educativo, GARCÍA-RAMÓN considera que "el turista valora mucho que la casa tenga alguna actividad agraria, para que los niños puedan ver los animales..."⁴⁴⁰.

⁴³⁷ *Derecho agrario. Estudios para una introducción, cit.*, pág. 239.

⁴³⁸ *Turismo en espacio rural, op. cit.*, pág. 80.

⁴³⁹ "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació y les noves modalitats turístiques, cit.*, pág. 232.

⁴⁴⁰ "Trabajo de la mujer, turismo rura y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", en *Agricultura y sociedad, cit.*, pág. 141.

e) En último lugar, la doctrina ha hecho mención a otro tipo de actividad turística de ocio, que también se encuentra íntimamente vinculada con la explotación agrícola o pecuaria en que se sitúa el alojamiento. Se refiere concretamente a la elaboración de productos artesanales, o al menos, a la asistencia y seguimiento de dicha elaboración.

Así parecen indicarlo autores como CÁRCABA FERNÁNDEZ y CARROZZA⁴⁴¹. También FLORES DEL MANZANO, quien tras hacer alusión general a estas actividades, en particular cita las siguientes: "Seguimiento paso a paso del proceso de elaboración del queso natural y artesano de cabra, elaboración del vino de "pitarra", enristrar pimientos, enlatar conservas y preparar compotas, etc."⁴⁴².

III.4. EL PRECIO O RETRIBUCIÓN.

El precio del contrato de agroturismo se configura como la retribución o remuneración pecuniaria que debe ser abonada por una de las partes, el agroturista contratante, en compensación por los servicios que en su beneficio son prestados por la contraparte, el empresario de agroturismo.

⁴⁴¹ "El turismo rural como alternativa...", *cit.*, pág. 505, y *Dizzionari...*, *cit.*, pág. 68, respectivamente. *Vid.* igualmente CORRALES BERMEJO, *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, *cit.*, pág. 27; FREÁN HERNÁNDEZ, "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural*, *cit.*, pág. 173; RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Discurso de inauguración del Primer Congreso de Turismo Rural en Ourense, en *I Congreso de Turismo Rural...*, *op. cit.*, pág. 24.

⁴⁴² *Op. cit.*, pág. 135 y 153. *Vid.* D. 5-3-1998 de Canarias, art. 18: oferta complementaria de ocio que incluye la artesanía.

Respecto del precio a pagar por los servicios agroturísticos, servicios estos últimos que ya han sido analizados en los tres apartados anteriores, hay que indicar que la práctica totalidad de legislaciones autonómicas que regulan la materia estudiada contienen en su normativa diferentes preceptos relativos a dicha remuneración pecuniaria.

Así pues, tales preceptos suelen recoger este elemento real del contrato, bien a la hora de establecer la definición legal de la modalidad de alojamiento turístico objeto de regulación, o bien en el momento de concretar los servicios turísticos en ella incluidos.

Encontramos en la legislación autonómica objeto de análisis en esta tesis, diferencias suficientes que dan pie a proponer una clasificación de las diversas disposiciones, agrupándolas en atención a su contenido normativo:

a) En primer lugar, debemos citar algunas normas donde se establece que la prestación de los servicios de alojamiento, manutención y otros servicios complementarios se realizará mediante precio⁴⁴³.

b) En otras disposiciones simplemente se hace referencia a la prestación, mediante el pago de un precio, de los servicios de habitación o residencia, con o sin servicio de comidas⁴⁴⁴.

⁴⁴³ Así consta en los siguientes preceptos:

Art. 1 del D. 4-4-1995 de Andalucía; art. 1 del D. 27-5-1997 de Aragón; art. 6 del D. 20-2-1991 de Asturias; arts. 7.2 y 14.1 del D. 5-3-1998 de Canarias; art. 39 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 3.1 del D. 28-5-1996 del País Vasco; art. 1 del D. 2-3-1995 de La Rioja; y el art. 2.1 del D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana.

⁴⁴⁴ Ver las siguientes disposiciones:

Art. 1 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 1.1 del Decreto 365/1983, de 4 de agosto, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico "Residencia-Casa de Pagès" de Cataluña; y el art. 1 del D.F. 22-3-1993 de Navarra.

c) Finalmente, hallamos varios preceptos donde se emplea una fórmula aun más genérica que presenta el siguiente tenor literal: "Prestación de cualquier tipo de servicio turístico, por motivos vacacionales y mediante precio"⁴⁴⁵.

d) En otro orden de cosas, no podemos dejar de citar ciertas disposiciones autonómicas que, dotadas de una mayor concreción normativa, persiguen determinar expresamente cuáles son los servicios incluidos en el precio a abonar por el agroturista.

Es en esta línea donde se ubica el artículo 6.1 del D. 4-4-1995 de la Comunidad de Andalucía, según el cual "los precios se referirán a los servicios de alojamiento y si procede a los de desayuno, comida, teléfono y todos los servicios turísticos que se prestaren".

Y si cabe aun mayor especificidad, en exclusiva alusión a la prestación del servicio de alojamiento, hallamos otras disposiciones que dejan constancia incluso de las prestaciones que se entienden comprendidas en el precio a abonar por dicho servicio⁴⁴⁶.

A nuestro juicio, y en presencia de la normativa autonómica arriba recogida, entendemos defendible la siguiente afirmación. Dado que no encontramos en dicha normativa precepto legal alguno que impida considerar el precio del contrato de agroturismo como una remuneración unitaria, entendemos que no existe gran dificultad e que el mismo sea

⁴⁴⁵ Cfr. Art. 2.2 del D. 2-6-1995 de Baleares; art. 5 del D. 11-5-1995 de Castilla y León; y el art. 1 de la Orden 2-1-1995 de Galicia.

⁴⁴⁶ Así queda incluido el uso de ropa de cama, toallas, electricidad, calefacción, agua, limpieza de estancias (Cfr: art. 10.2 y 3 del D. 27-5-1997 de Aragón; art. 18.2 y 3 de la Orden 27-10-1995 de Castilla y León, que desarrolla el D. 11-5-1995; arts. 10 y 13 del D.F. 22-3-1993 de Navarra).

abonado por el agroturista de manera que responda globalmente a la prestación del conjunto de servicios turísticos ofrecidos en la explotación agrícola, de manera análoga a como se configura el precio en el contrato de viaje combinado⁴⁴⁷.

Por cuanto respecta al cálculo del precio de alojamiento, encontramos diferentes preceptos autonómicos en los que preside el siguiente tenor literal:

"El precio del servicio de alojamiento se referirá a pernoctaciones o jornadas, comenzando y terminando éstas a las doce horas del día. La no cesación en la ocupación del alojamiento en dicha hora implicará la prolongación del mismo por una jornada más"⁴⁴⁸.

Además de lo expuesto hasta este momento, se plantean otras diversas cuestiones derivadas del estudio de este elemento real y que no conviene omitir.

Las mismas vienen referidas tanto a la fijación de la cuantía del precio del contrato como a su determinación.

Respecto a la primera de las cuestiones, —la fijación del precio—, hay que tener presente el hecho de que la normativa autonómica exige a los titulares de establecimientos agroturísticos, el cumplimiento del deber

⁴⁴⁷ Vid. entre otros, el art. 2.1 de la Ley 6 julio de 1995, sobre regulación de los viajes combinados, y lo afirmado al respecto por GÓMEZ CALERO en su obra *Régimen jurídico del contrato de viaje combinado*, cit., págs. 64 y 65.

⁴⁴⁸ Así, el art. 19 de la Resolución 26-4-1993 de Asturias, que desarrolla el D. 20-2-1991; art. 11 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 18.4 de la Orden 27-10-1995 de Castilla y León, que desarrolla el D. 11-5-1995; art. 17 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 9.1 del D. 2-3-1995 de La Rioja.

consistente en la exposición al público y en lugar visible de los precios que vayan a regir en los mismos⁴⁴⁹.

En atención a tal previsión legal, a propósito de esta materia no puede aceptarse la plena vigencia del principio de libertad de estipulación, en virtud del cual las partes pudieran fijar autónomamente el *quantum* de la esencial obligación del agroturista. Ello es consecuencia directa de su fijación a través de tarifas o de precios preestablecidos de antemano. En este sentido resulta clarificador el D. 5-3-1998 de la Comunidad de Canarias, al establecer lo siguiente en su artículo 14.4: "Los precios por día de los establecimientos serán fijados libremente por las empresas explotadoras, si bien antes de iniciar su aplicación deberán presentar ante la Administración turística competente el original de su relación para el sellado del mismo a efectos de publicidad".

Respecto a la segunda de las cuestiones arriba planteadas, —la determinación del precio—, no vemos dificultad en aplicar analógicamente lo dispuesto para el arrendamiento de cosas por el artículo 1.543 del C.c.

Así, podemos afirmar que el precio a abonar por la prestación de servicios agroturísticos debe ser cierto, pudiéndose aplicar a esta cualidad las reglas que rigen la certeza del precio en la compraventa⁴⁵⁰.

⁴⁴⁹Art. 6.2 del D. 4-4-1995 de Andalucía; art. 6 del D. 20-2-1991 de Asturias; arts. 10.2.f) y 14.6 del D. 5-3-1998 de Canarias; art. 7 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 14 del D. 11-5-1995 de Castilla y León, y el art. 18.1 de la Orden 27-10-1995, que lo desarrolla; art. 21 del D. 6-10-1998 de Extremadura; arts. 11 y 18.2 del D.F. 22-3-1993 de Navarra; art. 13.4 del D. 28-5-1996 del País Vasco; art. 7 del D. 2-3-1995 de La Rioja; y el art. 15 del D. 7-12-1994 de Valencia.

⁴⁵⁰ Así *vid.* CASTÁN, *Derecho civil...*, *op. cit.*, T. IV, pág. 297 y ss.

Y ya para finalizar, debemos hacer mención a otra numerosa serie de disposiciones autonómicas⁴⁵¹, de cuyo contenido regulador podemos entresacar la siguiente consecuencia particular: aquellas, en lugar de establecer un régimen específico en materia de precios agroturísticos, simplemente se limitan a efectuar una remisión normativa a la legislación turística reguladora de los establecimientos de alojamiento turístico en general, resolviendo de esta manera la cuestión acerca de si regulación particular.

IV. ELEMENTOS FORMALES DEL CONTRATO.

Como es bien sabido, todo lo concerniente a la forma en que hayan de perfeccionarse los contratos, está presidido en nuestro Derecho por el denominado «principio espiritualista» o de la libertad de forma, consagrado positivamente en el Ordenamiento de Alcalá⁴⁵², del cual pasó a informar el vigente Código civil (arts. 1.278 a 1.280).

De manera particular, dicho principio aparece plasmado en el artículo 1.278 del C.c., en cuya virtud "Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez".

⁴⁵¹ Así el art. 10.1 del D. 27-5-1997 de Aragón; art. 18.1 del D. 23-4-1997 de Cantabria; art. 18.1 de la Orden 27-10-1995 de desarrollo del D. 11-5-1995 de Castilla y León; art. 16.1 del D. 27-6-1995 de Cataluña; art. 17 de la Orden 2-1-1995 de la Comunidad de Galicia.

⁴⁵² Publicado en el año 1348 por Alfonso VI, Título XVI, ley única: "*Sea valedera la obligación o el contracto que fueren fechos, en qualquier manera que paresca que alguno se quiso obligar a otro e facer contracto con él*".

Pues bien, en directa relación con esta materia, ya indicamos en otro apartado de la presente tesis doctoral⁴⁵³ que el contrato de agroturismo se encuadraba en el ámbito de los negocios no solemnes, siguiendo el principio general espiritualista o de libertad de forma.

Pero además, la legislación autonómica especial que venimos analizando parece confirmar dicho extremo, al no exigir ninguna forma solemne determinada para la perfección del contrato. Consecuentemente la figura estudiada no requiere forma especial alguna, y por lo tanto las admite todas, a la libre elección de las partes contratantes.

Podría pues estipularse un contrato de agroturismo en escritura pública, o en documento escrito privado, o incluso en forma verbal. Sin embargo, de la aplicación del artículo 1.280 último párrafo del C.c., se puede deducir que el contrato de agroturismo al menos deberá hacerse constar por escrito, aunque sea privado, pues en la práctica totalidad de los supuestos contractuales las prestaciones de ambas partes excederán la cuantía de 1.500 pesetas.

Por otro lado, la última solución apuntada en el párrafo anterior queda, a nuestro entender, más claramente reforzada desde el momento en que es posible hallar en la legislación autonómica reguladora del agroturismo, diversos preceptos que establecen la necesaria entrega al agroturista de un justificante de pago comprobante de su estancia y servicios prestados⁴⁵⁴.

⁴⁵³ *Vid. supra* apartado II.3. del Capítulo Primero de esta Parte Segunda de la tesis doctoral.

⁴⁵⁴ *Vid.* CORRALES BERMEJO y RIVAS ZURDO, *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural, op. cit.*, pág. 30.

Entre dichas disposiciones, consideramos paradigmático el artículo 17 de la Resolución 26-4-1993 que desarrolla el Decreto 20-2-1991 del Principado de Asturias, en cuya virtud: "Al cliente le será entregado un justificante de pago numerado correlativamente en el que deberá constar el nombre y domicilio del titular de la casa, el número de ocupantes y fechas de entrada y salida de los mismos, así como los diversos servicios prestados, con desglose de los servicios ordinarios como alojamiento, desayuno, comidas y, si procede, de los servicios de teléfono o cualquier otro complementario, todos ellos con sus correspondientes precios y días en que fueran prestados. Asimismo, deberá incluirse la identificación completa del contratante".

Otros preceptos autonómicos siguen la línea de la citada normativa asturiana⁴⁵⁵.

En dicho comprobante deberá quedar constancia por escrito de las siguientes circunstancias: identificación de los elementos personales del contrato (titular del establecimiento y contratante-cliente-usuario), de los elementos reales del mismo (servicios prestados, precios), e incluso del elemento temporal o de duración del contrato (fechas de inicio y fin de la estancia, señalamiento de los días en que se prestan los servicios).

A nuestro juicio, dicha factura o "justificante de pago" se configura, en buena lógica, como un magnífico documento probatorio de la relación

⁴⁵⁵ Entre ellos se puede incluir el art. 7 del D. 4-4-1995 de Andalucía; el art. 14.7 del D. 5-3-1998 de Canarias (donde se habla de «factura»); el art. 10 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 18.1 de la Orden 27-10-1995, que desarrolla del D. 11-5-1995 de Castilla y León; art. 23.2 y 3 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 19 del D.F. 22-3-1993 de Navarra; art. 14.2 y 3 del D. 28-5-1996 del País Vasco; art. 8 del D. 2-3-1995 de La Rioja.

jurídica contractual agroturística establecida entre el empresario de agroturismo y el agroturista.

En última instancia, entendemos oportuno concluir este apartado con las siguientes consideraciones.

La exigencia de una cierta forma prevista en los citados artículos de la normativa autonómica sectorial, no implica en modo alguno que se trate de una condición necesaria para su validez ni para su eficacia, además de no estar unida a la falta de dicha forma ninguna modalidad de ineficacia contractual (nulidad absoluta, relativa...).

En tal sentido, el contrato de agroturismo no se incluye entre los supuestos excepcionales en que la forma es esencial y constitutiva, sino que se incardina dentro de la norma general según la cual los contratos se perfeccionan por el consentimiento cualquiera que sea la forma en que se celebren.

Así pues, la referencia imperativa a la entrega de un documento justificante del pago del contrato no constituye presupuesto necesario para la existencia y eficacia jurídica del mismo, sino que más bien desempeña una finalidad fundamentalmente probatoria (forma "*ad probationem*".)⁴⁵⁶.

⁴⁵⁶ Cfr. GÓMEZ CALERO, *Régimen jurídico del contrato de viaje combinado*, op. cit., págs. 78 a 80.

CAPÍTULO CUARTO:

**EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE
AGROTURISMO: SUS EFECTOS.**

I. INTRODUCCIÓN.

Al hablar de los efectos que genera el contrato de agroturismo, nos estamos refiriendo a la manera como se configura el contenido obligacional del mismo. Dicho contenido se encuentra integrado por todos aquellos deberes y obligaciones así como por los diversos derechos subjetivos, los cuales, ya nacidos directamente del contrato estipulado, o bien establecidos imperativamente por la ley, recaen sobre cada una de las partes contratantes.

Hay que tener presente que el contrato objeto de esta Segunda Parte de la tesis doctoral ha sido caracterizado como bilateral y sinalagmático⁴⁵⁷, en la medida en que el mismo hace nacer obligaciones recíprocas para ambos contratantes, y en consecuencia, cada una de tales obligaciones se corresponde correlativamente con el derecho que asiste a la contraparte para exigir su cumplimiento.

Sin más premisa introductoria, pasamos a analizar la posición jurídica de cada una de las partes contratantes en el contrato de agroturismo (empresario agrícola y agroturista), con exposición de las concretas obligaciones y derechos que incumben a aquellas.

⁴⁵⁷ *Vid. supra* apartado II.4. del Capítulo Primero, Parte Segunda de esta tesis.

II. EFECTOS EN RELACIÓN CON EL EMPRESARIO DE AGROTURISMO.

II.1. OBLIGACIONES A SU CARGO.

A) La primera y principal obligación que recae sobre el empresario de agroturismo, es aquella que impone al mismo la adecuada prestación de los distintos servicios agroturísticos —alojamiento, manutención alimenticia⁴⁵⁸ y actividades de ocio⁴⁵⁹— que tuviera comprometidos, y cuyo contenido ha sido anteriormente analizado al estudiar los elementos objetivos o reales del contrato de agroturismo.

Consiste esencialmente en una obligación de hacer y que es a la vez de tracto sucesivo, pues la misma exige del obligado el desarrollo de una actividad económicamente valiosa para el titular del correlativo derecho (el agroturista), y se prolonga sucesivamente todo el tiempo al que se extiende la duración del contrato, por lo que su extinción no se produce de manera instantánea.

La legislación particular y especial dictada por diversas Comunidades Autónomas españolas, ha recogido esta obligación general

⁴⁵⁸ GARCÍA-RAMÓN, en "Trabajo de la mujer, turismo rural...", *op. cit.*, pág. 131, comenta que los empresarios que alojan a turistas en su casa, conciben el trabajo relacionado con el turismo "como una ampliación o extensión del trabajo doméstico (cuidar de los clientes es como cuidar de la familia). El marido suele ayudar a servir las comidas, etc."

⁴⁵⁹ Sobre este particular, GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña...*, *cit.*, pág. 81, señala: "Dicha oferta de alojamiento —donde incluye la de casas rurales— viene acompañada por un amplio abanico de actividades ofrecidas bien por los propios promotores, dueños de alojamientos o por empresas independientes".

a cargo del titular del establecimiento consistente en la prestación de los servicios agroturísticos.

Así pues, concretamente podemos encontrar dicha regulación en las siguientes disposiciones:

Debemos citar, en primer término, el artículo 21.2 de la Orden 27-10-1995 de desarrollo del D. 11-5-1995 de Castilla y León, que establece lo siguiente: "Los titulares de los establecimientos (de turismo rural se entiende) deberán tener disponibles todos aquellos servicios ofertados o divulgados mediante publicidad y deberán ser facilitados en los términos contratados".

Y también el artículo 29, primer párrafo del D. 6-10-1998 de la Comunidad de Extremadura: "Los titulares de la explotación serán responsables de la adecuada calidad en la prestación de los servicios, la cual se realizará de forma directa, individualizada y personal o bien por personal cualificado para dicha función".

Por su parte, el artículo 12 párrafo primero, del D.F. 22-3-1993 de Navarra, contiene esta previsión: "Deberán estar a disposición de los clientes todos los servicios que se hayan pactado con el mismo". Del mismo modo, el artículo 17 de este mismo Decreto Foral, en su párrafo primero señala: "Los titulares de las Casas Rurales deberán facilitar los servicios en los términos contratados, de acuerdo con el presente Decreto Foral y supletoriamente por los usos y costumbres establecidos". E igualmente el artículo 11, según modificación del D.F. de 20-2-1995, por cuya virtud: "Los establecimientos podrán ofrecer a los clientes cuantos servicios complementarios estimen oportunos, sin más requisito que dar

publicidad a los precios, responsabilizándose los titulares del establecimiento de la adecuada prestación de los mismos".

Y finalmente, debemos mencionar el artículo 9, párrafo segundo, del D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana, según el cual: "Los titulares de la explotación (del alojamiento en la casa rural) serán responsables de la adecuada prestación de los servicios".

Por otra parte, la normativa autonómica a que venimos haciendo referencia muestra especial interés por concretar el contenido de la obligación de prestación del servicio de alojamiento que corre a cargo del empresario de agroturismo.

A nuestro entender, el contenido de la obligación de alojamiento está integrado fundamentalmente por tres aspectos diferentes que a su vez constituyen otras tres obligaciones o deberes a cargo del empresario de agroturismo.

Además, se puede observar fácilmente en tales obligaciones una profunda semejanza con las que están previstas para el arrendador en el artículo 1.554 del C.c., a propósito del contrato de arrendamiento de fincas, y que a nuestro juicio pueden ser de aplicación analógica al empresario de agroturismo.

Conviene, pues, distinguir cada una de ellas y recoger la legislación especial que las regula, cuestión que pasamos a abordar a continuación:

a) Puesta a disposición del agroturista de las habitaciones y alojamiento en adecuadas condiciones de uso y conservación.

Destaca en este aspecto el D.F. 22-3-1993 de Navarra, del cual interesa recoger varias disposiciones. Así el artículo 12 en su párrafo primero, en cuya virtud: "Los alojamientos estarán a disposición de los clientes desde el día fijado para su ocupación, en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que permitan su inmediato uso"; y el artículo 14, que señala lo siguiente: "Las habitaciones deberán estar a disposición de los clientes, en el día pactado, en condiciones de conservación, funcionamiento y limpieza que posibiliten su inmediato uso".

También en la misma línea se encuentran los D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana (artículo 9) y D. 6-10-1998 de la Comunidad de Extremadura (art. 31). En ambos preceptos hallamos el siguiente tenor literal: "Los alojamientos estarán a disposición de los usuarios (clientes), en condiciones adecuadas de conservación y limpieza, desde el día fijado para su ocupación".

Y en fin, igualmente el D. 5-3-1998 de Canarias, en cuyo artículo 8.1 podemos leer: "Todo inmueble autorizado para el desarrollo de la actividad de alojamiento de turismo rural deberá ser ofertado en las convenientes condiciones de uso".

Otras normas autonómicas insisten en el aspecto relativo a las condiciones en que deben encontrarse las habitaciones y mobiliario puestos a disposición del agroturista, exigiendo su buen estado de uso y conservación⁴⁶⁰.

⁴⁶⁰ *Vid.* al respecto: art. 4.7 del D. 4-4-1995 de Andalucía; el art. 8.2 del D. 5-3-1998 de Canarias; el art. 4.8 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 7.3.c) de la Orden 27-10-1995, que desarrolla del D. 11-5-1995 de Castilla y León; art. 12.1.d) del D. 27-6-1995 de Cataluña; art. 30 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 11.1 de la Orden 2-

Esta obligación en particular, guarda afinidad con varias disposiciones del Código civil reguladoras del arrendamiento de cosas, y concretamente de fincas.

En primer término, se relaciona con el art. 1.543 que establece:

"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

En efecto, el titular del establecimiento debe, en primer lugar, poner a disposición del agroturista los locales y habitaciones de la casa rural destinados a su alojamiento (El arrendador está obligado "a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato", 1.554.1º del C.c.), ya que dicha puesta a disposición es la condición previa necesaria para procurarle el uso y goce de las mismas.

Además, el art. 1.562 del C.c. presume que la finca se recibe por el arrendatario en buen estado, salvo prueba en contrario.

Por su parte, el alojamiento que el empresario de agroturismo pone a disposición del usuario, mediante la entrega al mismo de la posesión temporal de las habitaciones o de la casa rural en su totalidad, debe ser entregado en buenas condiciones y en adecuado estado de conservación, según impone la legislación especial arriba citada, y por tanto no es necesario que entre en juego, por analogía, la presunción contenida en el art. 1.562 del C.c.

1-1995 de la Comunidad de Galicia; art. 6.g), inciso 3º del D.F. 22-3-1993 de Navarra.

b) Mantenimiento y conservación del alojamiento y habitaciones: obligación de limpieza.

Opera como fundamento de este segundo aspecto obligacional, la idea de que el uso y disfrute de las habitaciones de la casa rural o de toda ella en su conjunto por parte del agroturista, exige necesariamente un especial deber de conservación a cargo del titular de la misma, deber que habrá de ser asumido así como puesto en práctica su cumplimiento durante todo el tiempo de vigencia del contrato.

En este sentido, la normativa autonómica recoge y regula dicho deber general de conservación en preceptos tales como los que a continuación citamos:

El artículo 2, letra g) del D. 2-3-1995 de La Rioja, según el cual: "Todas las habitaciones estarán equipadas con los siguientes elementos, que deberán conservarse en todo momento en buen estado"; o también en el artículo 4.7.c) del D. 4-4-1995 de Andalucía que, a propósito de las buenas y adecuadas condiciones de uso, conservación y limpieza que se aplicarán al mobiliario y equipo de la habitación, dispone que aquellas "deberán mantenerse durante el tiempo que dure la estancia"; por su parte el D. 5-3-1998 de Canarias, en su art. 8.1 exige al alojamiento de turismo rural la conservación "de sus instalaciones y servicios, al menos con la calidad que fue tomada en cuenta para concederles la autorización de apertura"; más directa es la legislación extremeña, cuando en su D. 6-10-1998, art. 31 dispone: "En el caso de contratación por habitaciones individualizadas, el arreglo y limpieza de las mismas y de los respectivos cuartos de baño se hará diariamente por el titular del establecimiento"; y en fin, el artículo 9 segundo párrafo, de la Resolución 26-4-1993 del Principado de Asturias, que desarrolla el D. 20-2-1991, también afirma la

exigencia de que "el equipamiento interior [...] se deberá mantener en perfecto estado de conservación y limpieza, verificándose en detalle después de cada estancia".

Además entendemos que, estrechamente vinculada con esta obligación general de conservación del alojamiento, aparece integrada en la misma otra específica obligación consistente en asumir la limpieza y mantenimiento diario de las habitaciones⁴⁶¹, respecto de la cual y a mayor abundamiento, un importante número de legislaciones autonómicas entiende incluida en el conjunto de deberes a cargo del titular del establecimiento o empresario de agroturismo⁴⁶².

Por su parte, el artículo 1.554.2º del C.c. afirma que el arrendador está obligado "a hacer en ella (la cosa objeto del contrato) durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada".

Como hemos visto, un deber similar es asumido por el empresario de agroturismo, si bien aparece concretado respecto de las específicas

⁴⁶¹ La doctrina también en ocasiones entiende incluida esta obligación de limpieza entre los servicios agroturísticos. *Vid.* GARCÍA-RAMÓN y OTROS, en "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno...", *cit.*, pág. 128; y también MORRO PRATS, "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació y les noves modalitats turístiques*, *cit.*, pág. 232.

⁴⁶² Entre ellas se encuentran las siguientes:

Art. 10.3 del D. 27-5-1997 de Aragón; art. 12 de la Resolución 26-4-1993 de Asturias, que desarrolla el D. 20-2-1991; art. 5 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha, que en su párrafo segundo contiene una interesante disposición: *"El servicio de limpieza y mantenimiento será el que libremente se acuerde con el huésped, estableciéndose dicho acuerdo en el momento de efectuar la reserva y, en todo caso, al realizarse la contratación de los servicios"*.; art. 18.3 de la Orden 27-10-1995, que desarrolla el D. 11-5-1995 de Castilla y León; art. 11.10 de la Orden 2-1-1995 de la Comunidad de Galicia; arts. 13.1.b) del D.F. 22-3-1993 de Navarra; art. 8.1.p) del D. 28-5-1996 del País Vasco, según modificación introducida por el D. 23-9-1997; art. 10.b) del D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana.

cosas que son objeto del contrato (casa rural, habitaciones, mobiliario interior, etc.), y respecto de las especiales prestaciones derivadas de la naturaleza del alojamiento vacacional (limpieza de habitaciones, mantenimiento de su equipamiento, etc.).

c) Garantizar al agroturista el uso y disfrute pacífico de los bienes.

En cuanto al tercero de los aspectos integrantes de la obligación de prestar alojamiento, es de destacar la legislación autonómica Navarra, y en particular el D.F. 22-3-1993, del cual interesa recoger su paradigmático artículo 10, párrafo primero, en cuya virtud: "En las Casas Rurales de Alquiler se entenderá que el alojamiento comprende el uso y disfrute pacífico de los servicios e instalaciones comprendidas en ella y anejas a la misma".

A nuestro juicio, parece clara su vinculación con el art. 1.554.3º del C.c. que obliga al arrendador "a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato".

Entendemos que esta obligación —denominada por la doctrina a propósito del contrato de arrendamiento de fincas «obligación de garantía»⁴⁶³—, se encuentra presente en la figura contractual que estudiamos, por cuanto el empresario de agroturismo también ha de responder de los hechos propios y ajenos, así como de los vicios que perturben al agroturista en el pacífico disfrute del peculiar alojamiento contratado por el mismo.

⁴⁶³ Cfr. CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral, op. cit.*, T. IV., pág. 314.

B) Además de la principal obligación a cargo del empresario de agroturismo que, como hemos estudiado, consiste en la prestación de los diferentes servicios agroturísticos de alojamiento, manutención y actividades de ocio, aquel debe asumir otra serie de obligaciones de carácter secundario pero que también poseen cierta relevancia. Entre ellas tomamos en consideración las siguientes:

b.1.) Obligación de información.

La obligación de información al agroturista se configura como una obligación legal en el marco de los artículos 1.089 y 1.090 del C.c., y por tanto nacida de la expresa voluntad legal, establecida en este caso por la legislación autonómica de la que se deriva su fuerza obligatoria.

Este deber genérico a cargo del titular del establecimiento de agroturismo, se concreta en otras tantas y diversas obligaciones de información que el mismo debe asumir, las cuales a su vez han sido recogidas y reguladas por la legislación autonómica, como veremos seguidamente:

La primera de tales obligaciones a la que haremos referencia, impone el deber de informar acerca de la categoría o modalidad bajo la cual se clasifica el alojamiento donde se hospeda el agroturista.

Aparece prevista en diferentes disposiciones autonómicas⁴⁶⁴, entre las que merece especial mención el paradigmático artículo 1.2 de la

⁴⁶⁴ Art. 16 del D. 27-5-1997 de Aragón; art. 10 del D. 20-2-1991 de Asturias; art. 5.1 del D. 27-6-1995 de Cataluña; arts. 20 y 26 del D. 6-10-1998 de Extremadura.; Anexo

Orden 27-10-1995, que desarrolla el D. 11-5-1995 de Castilla y León, donde queda establecido lo siguiente: "En la publicidad impresa, correspondencia, facturas y demás documentación de los alojamientos de turismo rural, deberá indicarse de forma que no induzca a confusión la modalidad en que estén clasificados, no pudiendo usar denominaciones o indicativos distintos".

Pero además, en dicha normativa autonómica, nos parece destacable por su claridad el D. 28-5-1996 del País Vasco, en cuyo artículo 18 se puede leer que "los establecimientos de agroturismo cuidarán especialmente de transmitir una información completa sobre las características de la vivienda"; así como el artículo 7.3 del D. 23-9-1997, que modifica el Decreto anteriormente citado: "En toda unidad de alojamiento (establecimientos de agroturismo) se expondrá información que contenga nombre, modalidad, número de registro del establecimiento y capacidad autorizada de la citada unidad"⁴⁶⁵.

En parecido sentido se expresa el artículo 13.2 del D. 5-3-1998 de Canarias: "En lugar visible del establecimiento y en toda la publicidad y documentación del mismo deberá expresarse la modalidad, categoría y fecha de autorización, con indicación del órgano otorgante de la misma".

En segundo lugar, debemos mencionar la obligación de informar al usuario agroturista acerca de los precios aplicables a los servicios contratados.

I del D.F. 22-3-1993 de Navarra; art. 12.5.b) del D. 2-3-1995 de La Rioja; y el art. 15.2 del D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana.

⁴⁶⁵ *Vid.* art. 7 del D. 2-6-1995 de la Comunidad de Baleares.

Una regulación legal de la misma es posible hallarla en los artículos 13.3 y 17 del D. 28-5-1996 del País Vasco, los cuales respectivamente disponen lo siguiente: "El titular del establecimiento (de agroturismo) está obligado a informar al cliente, antes de su admisión, sobre los precios de los servicios mínimos o complementarios que se solicitaran"; y también: "La publicidad que por cualquier medio de comunicación efectúen los establecimientos de agroturismo de los servicios y precios que ofrecen [...], deberá ajustarse a la realidad y no inducir a error o confusión". En parecido sentido se expresa el art. 20 del D. 6-10-1998 de Extremadura: "Antes de su admisión, el cliente deberá ser notificado del precio que le será aplicado, a cuyo efecto se le hará entrega de una hoja en la que conste aquel".

En la misma línea se encuentra el D. 23-4-1997 de la Comunidad cántabra, en cuyo artículo 18.2.c) queda impuesta a cargo de los establecimientos de agroturismo la obligación de una "indicación de la correspondiente oferta de precios"; al igual que el D. 5-3-1998 de Canarias, donde se puede leer en su artículo 14.6 lo siguiente: "En los establecimientos regulados por el presente Decreto deberá figurar un único cartel indicador de los precios de los servicios que presten".

La tercera de las obligaciones en que se concreta el deber informativo general que venimos analizando, consiste en la preceptiva información a los clientes acerca de los recursos turísticos de la zona⁴⁶⁶.

Respecto a dicha obligación debemos recoger la siguiente normativa autonómica particular reguladora de su régimen:

⁴⁶⁶ *Vid.* GARCÍA-RAMÓN y OTROS, en "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno...", *cit.*, pág. 131.

Así, el D. 27-6-1995 de la Comunidad de Cataluña, en su artículo 14.2 establece que "los titulares de las residencias-casas de payés pondrán a disposición de los clientes las informaciones relativas a recursos turísticos de la zona"; por su parte, el artículo 4.1.g) del D. 7-12-1994 de la Comunidad Valenciana dispone que: "Para desarrollar la actividad de alojamiento turístico de interior, los locales o inmuebles en que se realice deberán disponer de: Información sobre recursos turísticos de la zona en que se encuentra ubicado"; también el artículo 21.a) de la Orden 13-10-1995 de desarrollo del D. 2-6-1995 de la Comunidad de Baleares, establece que los interesados en ejercer la actividad de agroturismo deberán indicar los "lugares de interés turístico de los alrededores de la explotación"; y en fin, el artículo 18 del D. 28-5-1996 del País Vasco, señala que "los establecimientos de agroturismo cuidarán especialmente de transmitir una información completa sobre las circunstancias del entorno de la vivienda".

En cuarto lugar, nos encontramos con la obligación del empresario de agroturismo de facilitar información a sus clientes acerca de los productos ofrecidos por la misma explotación agrícola.

La misma aparece regulada en las siguientes disposiciones autonómicas:

El artículo 18.2.c) del D. 23-4-1997 de la Comunidad de Cantabria, donde se establece el deber de los establecimientos de agroturismo de procurar "información relativa a venta de productos artesanales o derivados de la explotación". De manera idéntica al citado precepto se

expresa la legislación específica del País Vasco⁴⁶⁷, así como la normativa de la Comunidad Autónoma de Baleares⁴⁶⁸ y de Extremadura⁴⁶⁹.

La doctrina ha venido insistiendo en esta faceta propia de los establecimientos de agroturismo, y al respecto autores como CALS señalan que "los titulares de las explotaciones agrarias pueden captar rentas procedentes del turismo [...] al vender producciones agrarias directamente a los visitantes"⁴⁷⁰; en un sentido parecido, CORRALES BERMEJO habla de la "prestación por parte de los propietarios de otros servicios turísticos", entre los que incluye "la venta de productos agrícolas o ganaderos"⁴⁷¹; o también LAS HERAS OLLETE, para quien los agricultores, abriendo las puertas a los turistas les permitirían "la adquisición y degustación de los productos en el lugar típico"⁴⁷²; y en fin, DE LASUEN SOLOZÁBAL, quien al describir el agroturismo en Vizcaya, indica que en algún caso, los caseríos venden productos producidos en los mismos (quesos...)⁴⁷³.

⁴⁶⁷ *Vid.* el artículo 10.1.c) del D. 28-5-1996.

⁴⁶⁸ Así, el artículo 21.a) de la Orden 13-10-1995 que viene a desarrollar el D. 2-6-1995 establece: "Los interesados en ejercer la actividad de agroturismo", deberán indicar "los productos que ofrece la explotación".

⁴⁶⁹ D. 6-10-1998, art. 14: "Venta de productos artesanales, gastronómicos, etc. propios de la zona".

⁴⁷⁰ *El turismo en el desarrollo rural de España, op. cit.*, pág. 30; *vid.* también ÁLVAREZ DEL PINO, "Propuestas de desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", en *Posibilidades del turismo de montaña...*, *cit.*, pág. 145; y entre los italianos, MALEVOLTI, *Indagine sulle...*, *cit.*, pág. 117.

⁴⁷¹ *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural, cit.*, pág. 27.

⁴⁷² "Turismo rural en Aragón", en *Derecho agrario español...*, *cit.*, pág. 378; *vid.* entre otros: EHRLICH, K. "Red andaluza de alojamientos rurales", en *Ecoturismo. Criterios de desarrollo...*, *op. cit.*, pág. 144; GARCÍA-RAMÓN y OTROS, señalan que en la actividad del turismo rural se incluye la "atención a los clientes en lo referente a la información y organización de actividades a realizar en el entorno inmediato (excursiones, deportes, etc.)", en "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno...", *cit.*, pág. 131.

⁴⁷³ *Agroturismo en Bizkaia, cit.*, pág. 45.

E incluso alguno de ellos, estudiando la normativa autonómica a que tantas veces hemos hecho alusión, afirma que "no se refiere ninguna norma a la venta directa de productos de la propia explotación agrícola o de la comarca, pero no cabe duda respecto de la posibilidad de su inclusión en el concepto genérico de «servicios complementarios»"⁴⁷⁴.

Por la parte que le corresponde, también la doctrina extranjera ha abordado este particular aspecto del agroturismo⁴⁷⁵.

b.2.) Obligación de entrega del justificante de pago.

Otra de las obligaciones secundarias, pero a su vez de necesaria asunción por parte del empresario de agroturismo, consiste en la entrega al cliente-agroturista de un documento justificante del pago de los servicios prestados al mismo. Se trata de una obligación nacida o derivada de la ley y, al igual que la «obligación de información» estudiada en el apartado anterior, la presente también viene impuesta por la normativa autonómica especial.

Posee además un carácter eminentemente formal, según quedó demostrado al abordar el análisis de los elementos formales del contrato, donde recogimos la diversa legislación autonómica alusiva a la obligatoriedad de la emisión y entrega de dicho comprobante, análisis al

⁴⁷⁴ SENENT, "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, cit., pág. 53.

⁴⁷⁵ Vid. CARROZZA, "Diritto Agrario", en *Dizionari...*, op. cit., págs. 66 y 67; COZZIO, *IVA agricola...*, cit., pág. 87.

cual nos remitimos en este punto a los efectos de evitar la duplicidad de referencias normativas⁴⁷⁶.

II.2. DERECHOS A SU FAVOR.

El empresario de agroturismo goza a su favor de todos aquellos derechos que correlativamente se corresponden con las obligaciones a cargo del agroturista, en cuanto sujeto pasivo y deudor de la relación jurídica contractual.

a) El principal derecho que le asiste es el de percibir el precio o importe total del contrato, en compensación por los servicios prestados al agroturista.

En relación con el cobro del precio, podrá en su caso exigir a la otra parte que abone un anticipo del mismo al efectuar la reserva de plaza en el establecimiento.

b) Tiene derecho a disponer del alojamiento reservado si el agroturista no ocupa su plaza en el día y hora convenidos.

c) Tiene derecho a exigir al agroturista la cumplimentación y firma de la ficha o parte de entrada en el alojamiento.

d) Tiene derecho a imponer a los clientes el cumplimiento de las normas de urbanidad, higiene y convivencia.

⁴⁷⁶ *Vid. supra* apartado IV del Capítulo Tercero de esta Parte Segunda.

e) Derecho a establecer disposiciones particulares y normas de régimen interior que rijan la vida del establecimiento.

f) Derecho a exigir del agroturista que use las cosas puestas a su disposición según su destino turístico y con la diligencia de un buen padre de familia.

Ello supone por parte de aquel la necesaria observancia de un comportamiento adecuado en el uso de las instalaciones y servicios.

g) Derecho a reclamar responsabilidades y a ser indemnizado por aquellos desperfectos, deterioros o pérdidas ocasionados en las cosas o instalaciones por culpa del agroturista.

h) Al finalizar la duración del contrato, tiene derecho a recuperar la posesión de las habitaciones de la casa rural (o en su caso, todo el inmueble) donde se alojaban los usuarios, y en las mismas condiciones en que fueron puestas a su disposición.

Las referencias legislativas donde se encuentran reflejados y contenidos todos los derechos —arriba enumerados— que asisten al empresario de agroturismo, aparecen incluidas en el siguiente apartado donde estudiaremos las correlativas obligaciones del agroturista, lugar al que nos remitimos para su consulta en este momento.

III. EFECTOS DEL CONTRATO RESPECTO DEL AGROTURISTA.

III.1. OBLIGACIONES A CARGO DEL MISMO.

A) Pago del precio.

La primera y más importante obligación de todo usuario que sea parte en un contrato de agroturismo es la de satisfacer el precio del mismo, deber que a su vez se corresponde con el correlativo derecho del empresario de agroturismo a cobrar dicha remuneración en su integridad.

Ya nos hemos ocupado del precio al tratar los elementos objetivos o reales del contrato. Ahora corresponde profundizar acerca de la obligación de pagarlo.

En primer lugar, hay que tener presente que el Decreto 231/1965, de 14 de enero, por el que se aprueba el Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas⁴⁷⁷, contiene una disposición puntual acerca de la obligación de pago a cargo de los clientes de empresas turísticas.

En efecto, en su artículo 21, inciso c), se establece como una de las principales obligaciones de los clientes la de "satisfacer el precio de los servicios facturados". A nuestro entender, esta norma general también resulta de aplicación a los clientes de los establecimientos de agroturismo, en atención a los siguientes razonamientos jurídicos.

⁴⁷⁷ Sobre la aludida norma, *vid.* ARCARONS SIMÓN, *Manual...*, *cit.*, pág. 115 y ss.

En primer lugar, porque en el Capítulo Primero de dicho Estatuto Ordenador, donde se regula el ámbito de aplicación del mismo, nos encontramos con el artículo 1º.2, inciso b), el cual, entre otras, entiende por «Empresas Turísticas Privadas» "las de alojamientos turísticos de carácter no hotelero".

En segundo lugar, apoya nuestra posición el artículo 3º del mismo Capítulo Primero. En el mismo, después de enumerar a los "albergues, campamentos, «bungalows», apartamentos, ciudades de vacaciones", y considerarlos como "alojamientos turísticos", acepta la posibilidad de admitir entre ellos a los "*establecimientos similares* destinados a proporcionar, mediante precio, habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas".

En efecto y ya en tercer lugar, es fácil admitir que el establecimiento de agroturismo se configura como un alojamiento turístico no hotelero, asimilable a los que enumera no de manera cerrada ni casuística el citado artículo 3º, por lo que resulta de plena aplicación al mismo la normativa contenida en dicho Estatuto Ordenador.

Por otra parte, la legislación autonómica especial reguladora de la actividad de agroturismo y turismo rural, también contiene disposiciones en que se menciona el precio, entendido éste como la retribución a abonar por la prestación de los diferentes servicios turísticos, como ya señalamos en su momento oportuno⁴⁷⁸.

⁴⁷⁸ *Vid. supra.* la legislación citada sobre este aspecto en el apartado III.4 del Capítulo Tercero (Parte Segunda de esta tesis). En efecto, acudiendo a lo ya expuesto en dicho apartado del Capítulo Tercero, conviene recordar la siguiente apreciación: "Respecto del precio a pagar por los servicios agroturísticos, servicios estos últimos que ya han sido analizados en los tres apartados anteriores, hay que indicar que la práctica

Ello no obstante, es relativamente difícil hallar preceptos autonómicos directa y expresamente encaminados a establecer la obligación de pago del agroturista, quizá porque no se ve la necesidad de especificarla, en la medida en que ya se considera suficiente con la mención del precio a abonar por los servicios prestados por el establecimiento.

A pesar de ello, las excepciones a esta ausencia de normativa específica las encontramos en la legislación de Canarias, del País Vasco y de Extremadura, donde sí aparece claramente establecida la obligación de pago que venimos analizando.

Así, el D. 5-3-1998 de Canarias contiene en su artículo 14.8 la siguiente disposición: "Los clientes tienen la obligación de satisfacer el importe de los servicios facturados, en el tiempo y lugar convenidos. A falta de pacto se entenderá que el pago habrá de efectuarse en el mismo establecimiento y en el momento en que les fuese presentada al cobro la factura".

Y el D. 28-5-1996 del País Vasco, en su artículo 14.1 establece: "Los clientes (de establecimientos de agroturismo, se entiende) tienen la obligación de abonar los precios de los servicios prestados, en el mismo establecimiento y en el momento de ser presentada para el cobro la factura correspondiente, previamente deducida la cantidad aportada en su caso en concepto de reserva".

totalidad de legislaciones autonómicas que regulan la materia estudiada contienen en su normativa preceptos referentes a dicha remuneración pecuniaria; dichas disposiciones suelen mencionar este elemento objetivo tanto a la hora de definir la modalidad de alojamiento turístico que va a ser regulada, como al concretar los servicios turísticos incluidos en la misma".

Idéntico tenor literal al anterior hallamos en el artículo 23 del D. 6-10-1998 de Extremadura.

Como se observa, esta normativa también prevé una regulación específica en cuanto al lugar de pago (en el propio establecimiento de agroturismo) y en cuanto al tiempo de pago del precio (en el momento de presentarse la factura para su cobro).

Pero en general y por lo que afecta a ambos aspectos, debe regir ante todo la voluntad manifestada de las partes contratantes, tal y como aparece expresado en el Decreto canario. Ello se puede derivar, además, de la aplicación analógica del artículo 1.574 del C.c. relativo al arrendamiento de fincas, donde queda patente la intención del legislador sobre esta cuestión, en el sentido de acudir en primer término a lo pactado por las partes, permitiéndoles su propia autorregulación⁴⁷⁹, y sólo en defecto de estipulación específica, establecer soluciones normativas cuya función es supletoria al acuerdo contractual⁴⁸⁰.

Queda por abordar una cuestión que afecta a la forma de cumplir el deber de satisfacer el precio del contrato, y que se traduce en la obligación de aquellos clientes que hubieran efectuado una reserva de plaza⁴⁸¹ de pagar un anticipo del precio total, el cual se entenderá a cuenta del importe resultante de los servicios prestados.

⁴⁷⁹ Así el art. 1.574 C.c. establece que: "Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo de pago...".

⁴⁸⁰ Respecto del lugar del pago será de aplicación el artículo 1.171 del C.c.: "El pago deberá ejecutarse en el lugar que hubiere designado la obligación". Y en cuanto al tiempo, "la costumbre del lugar".

⁴⁸¹ Sobre las reservas de alojamiento en caseríos del País Vasco, DE LASUEN SOLOZÁBAL señala que las mismas deberán efectuarse directamente con los propietarios de aquellos (*Agroturismo en Bizkaia, op. cit.*, pág. 9). Por otro lado y a propósito del turismo rural en Aragón, LAS HERAS OLIETE ha escrito acerca de este

Así está previsto tanto en el D. 28-5-1996 del País Vasco (art. 12), en el D. 2-3-1995 de La Rioja (art. 9.2), en el D. 5-3-1998 de Canarias (art. 15.2) y finalmente en el D. 6-10-1998 de Extremadura (art. 18).

La cuantía a abonar en concepto de anticipo del precio final varía según la normativa de unas y otras Comunidades Autónomas.

En la legislación vasca (art. 12.1 del citado Decreto), al igual que en Extremadura (art. 18.2), se establece que "este anticipo será como máximo del 25 % del precio total de la estancia reservada". En el caso de la Comunidad de Canarias, se prevé un máximo del "50 % del precio estipulado por el total de la estancia prevista" (art. 15.2).

En cambio, la legislación de La Rioja (art. 9.2 incisos a) y b), un tanto más detallista, especifica dos posibles supuestos:

a) Que la reserva se haga para una ocupación no superior a seis días, en cuyo caso el importe del anticipo corresponderá al precio de un día de habitación.

b) Que la reserva se realice por un tiempo superior al arriba indicado, y entonces el anticipo ascenderá a la suma equivalente al precio de un día de habitación por cada seis días de estancia o fracción.

Respecto al abono del resto del precio, es decir, el resultante de sustraer al precio total o final del contrato las cantidades abonadas en concepto de anticipo de aquel, se deberá pagar por el agroturista según lo

tipo de reservas, indicando lo siguiente: "Pueden hacerse por teléfono, personalmente o por correo. Para que la reserva quede normalizada se exige que el visitante ingrese en la cuenta del propietario la cantidad correspondiente a un día".

convenido, y en otro caso, al serle presentada la factura justificativa correspondiente.

B) Ocupación del alojamiento.

El agroturista tiene la obligación de ocupar su alojamiento correspondiente en tiempo oportuno.

Acerca de este deber en particular, aparece incluido en la legislación especial de diversas Comunidades Autónomas un precepto cuya formulación resulta prácticamente idéntica en todas ellas, y que viene a establecer lo siguiente: "Salvo previo y expreso aviso, y salvo pacto en contrario, el cliente deberá ocupar su habitación antes de las 20 horas del día previsto para su llegada. A partir de dicha hora el titular del alojamiento podrá disponer de la habitación para ser alquilada a otros clientes".

Efectivamente, contienen el precedente tenor literal las siguientes disposiciones autonómicas:

Art. 20 de la Resolución 26-4-1993 que desarrolla el D. 20-2-1991 del Principado de Asturias; el art. 12 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 19 de la Orden 27-10-1995, que desarrolla del D. 11-5-1995 de Castilla y León; art. 17 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 11.2 del D. 28-5-1996 del País Vasco; art. 10 del D. 2-3-1995 de La Rioja.

La excepción aparece en el D. 5-3-1998 de Canarias, en cuyo artículo 17.2 dispone: "El derecho a la ocupación del alojamiento comenzará, salvo pacto en contrario, a las diecisiete horas del primer día del periodo contratado"; y en su artículo 15.4: "Cesará la obligación de

mantener la reserva con pérdida de fianza, cuando el alojamiento no fuere ocupado antes de las doce horas del día siguiente al fijado para ello, salvo que, dentro de dicho plazo, el cliente confirme su llegada y ésta se haya de producir antes de que el importe del alojamiento por los días a transcurrir exceda de la cuantía de la fianza".

C) Cumplimentación de la ficha de entrada.

El agroturista, en el momento de efectuar su entrada en el establecimiento donde vaya a tomar alojamiento, tiene la obligación de cumplimentar y firmar el llamado «parte o ficha de entrada», previa presentación de algún documento que acredite su identidad.

Así aparece exigido en los siguientes preceptos:

En el art. 8 del D. 4-4-1995 de Andalucía; art.18 de la Resolución 26-4-1993 que desarrolla el D. 20-2-1991 del Principado de Asturias; el art. 9 del D. 16-6-1994 de Castilla-La Mancha; art. 25 del D. 6-10-1998 de Extremadura; art. 21 de la Orden 2-1-1995 de la Comunidad de Galicia; art. 20 del D.F. 22-3-1993 de Navarra; art. 8.2 del D. 2-3-1995 de La Rioja. En la legislación canaria (D. 5-3-1998, art. 17.1), es indispensable para la ocupación del alojamiento la inscripción del turista en el libro de clientes.

D) Observación de buena conducta.

El agroturista tiene la obligación de observar las normas usuales de urbanidad, higiene y convivencia.

Dicho deber encuentra su consagración legal en el ya citado Estatuto Ordenador de las Empresas y Actividades Turísticas Privadas de 1965, artículo 21, inciso a).

Sin embargo, el mismo no aparece expresamente establecido en la normativa autonómica especial sobre la materia estudiada, a no ser por la mención de este deber en el artículo 16 del D.F. 22-3-1993 de Navarra, si bien en referencia a su incumplimiento, del que se podría derivar la terminación anticipada de la estancia del cliente en el establecimiento de agroturismo.

E) Sometimiento a prescripciones particulares.

"Tiene la obligación de someterse a las prescripciones particulares de las empresas cuyos servicios contraten, en cuanto no contradigan lo dispuesto en el presente Estatuto ni en las respectivas reglamentaciones particulares".

De esta forma se expresa el artículo 21, inciso b) del mencionado Estatuto Ordenador de 1965, aplicable a nuestro contrato.

Por su parte, y directamente relacionada con el cumplimiento de esta obligación, debemos hacer mención tanto al artículo 14, número 10 de la Orden 2-1-1995 de la Comunidad de Galicia, como al artículo 32 del D. 6-10-1998 de Extremadura.

En el primero de tales preceptos aparece prevista la creación de "normas de régimen interior que regirán en el establecimiento", y que "deberán ir firmadas por el titular del mismo". En el segundo, se dispone que "la dirección de cada establecimiento podrá acordar normas de

régimen interior sobre uso de los servicios o instalaciones que, una vez aprobadas por la Dirección General de Turismo, estarán a disposición de los clientes".

Lógicamente, son estas las normas que debe acatar el usuario desde el momento en que inicie su estancia en el alojamiento de agroturismo y disfrute de los servicios prestados a su favor.

F) Diligencia debida.

Tiene a su cargo la obligación de usar las cosas y servicios según su destino, así como con la debida diligencia.

Al considerar esta obligación, no podemos dejar de citar el artículo 1.555 del C.c. en cuya virtud se establecen las obligaciones del arrendatario en el contrato de arrendamiento de fincas. Concretamente, en su número 2º le impone el deber consistente en "usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra".

A nuestro entender, a pesar de que no exista en la normativa autonómica que venimos analizando una expresa previsión legal sobre este particular, sin embargo, no cabe duda de que, por analogía con el contrato de arrendamiento arriba mencionado, cabría entender aplicable al agroturista una obligación similar a la exigida por el art. 1.555.2º del C.c. al arrendatario.

Efectivamente, en ambos contratos una de las partes tiene a su disposición un conjunto de bienes para usarlos en su beneficio, y

concretamente en el de agroturismo, el cliente-usuario recibe del empresario titular del establecimiento rural ciertos bienes que tienen como finalidad la de procurar a aquel un alojamiento.

Consecuentemente con lo anterior, nos parece lógico exigir al agroturista el deber de utilizar tales bienes según su propio destino, que no es otro que el de alojamiento turístico. Y a los efectos de cumplir correctamente con esta obligación, el agroturista deberá abstenerse de ejecutar todos aquellos actos que irroguen un perjuicio para el empresario de agroturismo o bien supongan molestias, en su caso, a los demás usuarios del alojamiento, es decir, debe hacer un uso diligente de tales bienes.

G) Responsabilidad por daños.

Como consecuencia directa del indebido cumplimiento de la obligación anterior, el agroturista deberá responder de todos los deterioros o pérdidas que por su culpa se causaren en las cosas, servicios o instalaciones puestas a su disposición en el establecimiento de agroturismo.

Estamos de nuevo, a nuestro juicio, ante la aplicación analógica de la figura contractual estudiada del artículo 1.563 del C.c., prevista con carácter general para el contrato de arrendamiento de fincas⁴⁸², ante la inexistencia de regulación especial que prevea este aspecto obligacional.

H) Devolución de la posesión.

Una vez finalice la duración del contrato, el agroturista tiene la obligación de devolver al empresario de agroturismo la posesión de las habitaciones o, en su caso, del inmueble rural donde disfrutó de alojamiento, manutención y actividades de ocio.

Esta obligación a cargo del agroturista es claramente análoga a aquella que viene impuesta al arrendatario por el artículo 1.561 del C.c., en cuya virtud, "el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

Pero además aparece expresamente prevista en el D. 5-3-1998 de Canarias, en su artículo 17.2: "Transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas de mutuo acuerdo entre las empresas y los clientes, éstos deberán desocupar los alojamientos".

III.2. DERECHOS A SU FAVOR.

Del mismo modo que los derechos del empresario de agroturismo encuentran su correlativa obligación a cargo del agroturista, igualmente los derechos a favor de este último hallan su correspondiente obligación a cargo de aquel.

En este sentido, entendemos que los derechos del agroturista son los siguientes:

⁴⁸² En cuya virtud: "El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya".

a) Derecho a tener a su disposición las habitaciones reservadas en adecuadas condiciones de uso, y derecho a que se le presten los servicios agroturísticos en las condiciones contratadas (alojamiento, manutención y actividades de ocio).

De manera particular, respecto de la prestación del servicio de alojamiento, éste se concreta en el derecho a que se mantengan y conserven las habitaciones durante la estancia, y a disfrutar del goce pacífico de las mismas.

b) Derecho a recibir información acerca de las siguientes circunstancias: la modalidad, categoría y características del alojamiento contratado; los precios aplicables a los servicios integrantes del contrato; los recursos turísticos de la zona; y los productos ofrecidos por la propia explotación agrícola.

c) Derecho a recibir un justificante acreditativo del abono del precio por los servicios prestados, integrantes del objeto del contrato de agroturismo.

La legislación reguladora de tales derechos aparece recogida y analizada en el apartado correspondiente al estudio de las obligaciones a cargo del empresario de agroturismo al cual nos remitimos⁴⁸³.

⁴⁸³ *Vid. supra* apartado II.1 del Capítulo Cuarto de esta Parte Segunda.

CAPÍTULO QUINTO:

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.

I. IDEAS PREVIAS.

En general, la extinción de todo contrato supone el cese de la producción de los efectos jurídicos que venía generando hasta ese momento.

Se produce, de tal manera, la extinción de la relación jurídica contractual que vinculaba a los sujetos activo y pasivo de la misma, y en virtud de aquella extinción, dejan de corresponderles a ambos los diversos derechos y obligaciones que constituían el contenido normal de dicha relación jurídica.

Por lo que se refiere al régimen de extinción aplicable al especial contrato de agroturismo objeto de nuestro estudio, hay que tener presentes las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debemos señalar que apenas es posible encontrar en la legislación autonómica española dictada sobre la materia turística rural, una regulación específica, y mucho menos completa, que aborde el tratamiento jurídico del aspecto extintivo del contrato de agroturismo⁴⁸⁴.

En segundo término, y siendo consecuentes con la afirmación anterior, en defecto de legislación especial aplicable al régimen de

⁴⁸⁴ Apenas si cabe hallar alguna referencia especial pero de muy limitado ámbito regulador. *Vid.* art. 16 del D.F. de Navarra de 23 de marzo de 1993.

extinción del contrato de agroturismo, habrá que acudir a las reglas generales pertenecientes al Derecho de obligaciones y contenidas en el Código civil para averiguar, de entre aquellas causas o modos por los que se extinguen todos los contratos en general, cuáles de ellos son de aplicación al contrato de agroturismo.

En dicha labor constructiva habrá que atender, de manera particular, a la naturaleza bilateral del contrato que nos ocupa, y también a aquella nota característica que viene a configurarlo como contrato de tracto sucesivo.

Además, y en cuanto se considere oportuno, igualmente será necesario acudir a la regulación especial prevista sobre la extinción de ciertos contratos que, por su afinidad con alguna de las prestaciones integrantes del contrato de agroturismo, pudiera resultar en ese sentido aplicable a la extinción de este último.

II. CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Las causas generales por las cuales se produce la extinción de todo contrato, y que resultan de aplicación al contrato especial de agroturismo, a nuestro juicio, son las siguientes:

a) Finalización del periodo de duración del contrato.

Es la presente la causa extintiva propia de aquellos contratos que, como el de agroturismo, se encuentran clasificados dentro del grupo de los contratos de "tracto sucesivo".

Efectivamente, como ya quedó plasmado al abordar el estudio de las características del contrato de agroturismo⁴⁸⁵, éste último no se configura como un contrato de ejecución única o instantánea, sino que más bien su contenido negocial se desarrolla, desenvuelve y ejecuta continuadamente. Como lógica consecuencia, los efectos propios del mismo se generan sin interrupción durante todo el ámbito temporal de vigencia del contrato.

A pesar de no contar apenas la legislación autonómica especial sobre la materia con disposiciones que directamente regulen esta específica causa de extinción⁴⁸⁶, a nuestro entender, no resulta difícil aplicar al contrato de agroturismo el artículo 1.565 del C.c., en el cual aparece prevista la terminación del arrendamiento de fincas por el transcurso del término preestablecido. Su tenor literal es el siguiente: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento".

De esta manera, una vez haya transcurrido el término final —donde queda señalado el momento preciso en que debe dejar de producir sus efectos—, el contrato de agroturismo se extinguirá por haber caducado el plazo estipulado por las partes para la duración de su relación contractual.

Por otra parte, ya sabemos que el plazo máximo durante el cual puede permanecer en vigor el contrato de agroturismo respecto del

⁴⁸⁵ *Vid. supra* apartado II del Capítulo Primero, Parte Segunda.

⁴⁸⁶ Quizás la única alusión directa sea la contenida en el art. 17.2 del D. 5-3-1998 de Canarias. Parece que en él se establece la extinción de las obligaciones del cliente alojado en el establecimiento de turismo rural (sobre todo en cuanto a la ocupación del alojamiento) una vez haya "transcurrido el tiempo pactado y, en su caso, las prórrogas establecidas entre las empresas y los clientes".

mismo contratante, ha sido sometido a ciertas limitaciones temporales por diversas legislaciones autonómicas⁴⁸⁷, limitaciones que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de determinar la extinción del mismo por el transcurso del tiempo de duración a que se ve sujeto.

b) El mutuo disenso entre las partes contratantes, entendido como aquel acuerdo de las mismas dirigido a dejar sin efecto la relación jurídica contractual.

En efecto, si partimos de la premisa de que todo contrato nace y existe desde que las partes prestan su consentimiento en obligarse⁴⁸⁸, y si del mismo modo aceptamos que ellas tienen la facultad de establecer toda cláusula o estipulación que tengan por conveniente, considerando que tal voluntad negocial posee fuerza de ley entre las partes contratantes⁴⁸⁹, hay que entender como admisible la posible coincidencia de voluntades negociales dirigida a generar una eficacia extintiva del contrato, y por ende, de la relación jurídica preexistente.

De esta manera y en definitiva, cuando empresario de agroturismo y agroturista, sin necesidad de la concurrencia de ninguna otra circunstancia o evento extintivo, acuerden dar por terminado el contrato turístico que les vincula, aun cuando aquel pudiera continuar subsistiendo a tenor del contenido negocial del mismo, ese mutuo

⁴⁸⁷ Así, quince, treinta, sesenta o noventa días de duración máxima, variando de unas a otras Comunidades Autónomas (*vid. supra apartado II del Capítulo Primero, Parte Segunda*).

⁴⁸⁸ Cfr. art. 1.254 del C.c.

⁴⁸⁹ En el marco legal de los arts. 1.089, 1.091 y 1.255 del C.c.

disenso o voluntad extintiva es bastante para acabar con el vínculo contractual.

c) Cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

Los contratos nacen para ser cumplidos en su integridad, puesto que sólo de tal manera se consigue alcanzar la finalidad perseguida con los mismos, que no es otra que la de dar adecuada satisfacción a los intereses de las partes contratantes.

El pago o cumplimiento es considerado como la primera de las causas que produce la extinción de las obligaciones, si atendemos a la enumeración prevista en el artículo 1.156 del C.c.

En ese sentido, el cumplimiento de las obligaciones integrantes del contenido de todo contrato, trae consigo la consecución del objeto y de los fines a que se aspiraba con su perfección, y así, a la vez, dicho cumplimiento implica la extinción del contrato por haber sido culminada la última fase de su vida negocial.

Pues bien, como ya sabemos, en el contrato de agroturismo las obligaciones se traducen fundamentalmente en prestaciones de hacer (proporcionar alojamiento, servir la manutención alimenticia, realizar actividades de ocio rural y agrícola, etc.), así como también en prestaciones de dar (puesta a disposición de habitaciones y enseres en el inmueble rural, suministro de comidas, pago del precio, etc.).

Por otra parte, si atendemos a la estricta aplicación del artículo 1.157 del C.c., se entenderá pagada una deuda "cuando completamente

se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía".

En consecuencia, el contrato de agroturismo sólo se extinguirá por esta causa desde el momento en que todo su contenido obligacional haya quedado plenamente desarrollado y ejecutado. En buena lógica, entendemos llegada esta fase concretamente cuando se haya proporcionado el alojamiento rural en las condiciones estipuladas, cuando hayan sido prestadas las obligaciones alimenticias convenidas, llevado a cabo las actividades recreativas previstas, así como abonado el precio o remuneración correspondiente.

d) Resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes obligadas.

En materia de contratos, la falta absoluta de cumplimiento por una u otra de las partes contratantes, de las obligaciones contractuales que recíprocamente hubieran sido asumidas en virtud de aquellos, atribuye a la parte cumplidora la posibilidad de resolver el contrato y con ello extinguir la relación jurídica existente. Esta medida legal se entiende tanto como una sanción que debe sufrir el contratante incumplidor, como una forma de protección a favor de la parte perjudicada.

Así resulta de lo establecido con carácter general en el artículo 1.124 del C.c., en cuya virtud: "La facultad de resolver las obligaciones se encuentra implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos".

Este derecho potestativo que, como hemos visto, consiste en colocar en manos de una de las partes contratantes la facultad de resolver unilateralmente el contrato, y que se configura como una de las causas generales de extinción de los contratos, también tiene cabida y aplicación como forma de extinción del contrato de agroturismo, el cual, como sabemos, presenta una naturaleza bilateral⁴⁹⁰, y consecuentemente genera obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes cuyo incumplimiento podría dar lugar a la entrada en juego del citado artículo 1.124 del C.c.

Pero a mayor abundamiento, en relación con este concreto modo de extinción del contrato de agroturismo, sí es posible citar una disposición autonómica vigente donde aparece previsto un supuesto específico de incumplimiento contractual que podría dar lugar a la resolución contractual a que venimos refiriéndonos.

Se trata del artículo 16 del D.F. 22-3-1993 de la Comunidad Foral de Navarra, el cual, después de mencionar que "la ocupación y disfrute de los alojamientos —casas rurales, se entiende— por parte de los usuarios se hará por el tiempo convenido entre las partes", establece lo siguiente: "No obstante, se podrá dar por terminada anticipadamente la estancia del cliente, cuando incumpla las normas usuales de urbanidad, higiene o convivencia".

Además, está previsión normativa existente en la legislación navarra, quizás pudo hallar su fuente de inspiración en otra norma similar prevista en el ya citado "Estatuto Ordenador de las Empresas y

⁴⁹⁰ Sobre esta nota característica del contrato de agroturismo, *vid.* el apartado II del Capítulo Primero de esta Parte Segunda.

Actividades Turísticas Privadas"⁴⁹¹, puesto que su tenor literal es el siguiente: "Cuando la prestación del servicio suponga la ocupación de plazas o habitaciones por parte de los usuarios, estos podrán permanecer en su disfrute durante el tiempo convenido. No obstante, la Dirección del establecimiento podrá dar por terminada su estancia por incumplimiento de las normas generales de urbanidad, higiene o convivencia, sin perjuicio de la posible reclamación del interesado y subsiguiente responsabilidad de la Dirección, en caso de probado abuso." (Artículo 18.1).

Como ya indicamos en su momento⁴⁹², una de las obligaciones correspondientes al agroturista consiste en la observancia de las normas usuales de urbanidad, higiene y convivencia mientras dure su estancia turística.

Y ahora hemos visto que el incumplimiento de dicha obligación en particular faculta a la otra parte (empresario de agroturismo) a "dar por terminada su estancia anticipadamente" (del agroturista), lo que a nuestro juicio constituye una aplicación especial de la general resolución contractual por incumplimiento de obligaciones prevista en el artículo 1.124 del C.c. para todo contrato.

e) Resolución del contrato por extinción del derecho que el empresario de agroturismo tenía sobre el establecimiento de agroturismo.

⁴⁹¹ Acerca de su aplicabilidad a las empresas de agroturismo, ver lo ya tratado *supra* en el apartado III.1, Capítulo Cuarto, Parte Segunda de la presente tesis, al abordar las obligaciones a cargo del agroturista.

⁴⁹² *Vid. supra* apartado III.1., Capítulo Cuarto, Parte Segunda.

Dado que la obligación del empresario de agroturismo es sucesiva y se mantiene todo el tiempo que dura el contrato, la subsistencia de éste se hará imposible cuando, por cualquier motivo, dicho empresario agrícola no pueda ya procurar al agroturista el disfrute de las cosas y servicios contratados.

En este sentido, ya escribimos en su momento oportuno acerca de los diferentes títulos, admitidos en nuestra legislación autonómica, que habilitaban al empresario agrícola para ejercer la actividad agroturística⁴⁹³.

Concretamente, entendíamos que la legislación autonómica española consideraba como títulos suficientes los de propiedad, arrendamiento, usufructo, aparcería y, en general, cualquier derecho real o personal admitido por nuestro ordenamiento jurídico, siempre que permitiera al titular el uso y disfrute de la vivienda rural.

De tal modo, en el supuesto de que el titular del establecimiento de agroturismo (explotación agrícola, vivienda rural) se viera privado del título por cuya virtud gozaba de la habilitación pertinente para ofertar las prestaciones turísticas a sus clientes-usuarios, y sobre el cual se apoyaba el contrato con ellos estipulado, dicha situación jurídica conllevaría irremediablemente la extinción del contrato de agroturismo que aun estuviera en vigor.

En referencia a los citados posibles títulos habilitadores, hay que recordar a este respecto que si nos encontrábamos ante un título de arrendamiento sobre la vivienda rural, en estos casos era necesaria la

previa autorización del titular-propietario de la misma para dedicarla a la actividad de agroturismo⁴⁹⁴.

Consecuentemente, tanto la extinción de dicho arrendamiento por las causas propias del mismo, como la falta sobrevenida de la preceptiva autorización por parte del propietario, traería consigo la extinción del contrato de agroturismo.

En situación similar se hallarían aquellos empresarios de agroturismo que sustentaran su actividad turística en títulos tales como el usufructo o la aparcería, cuya extinción provocaría asimismo la propia extinción de los contratos de agroturismo aun en vigor.

Y en definitiva, igualmente nos encontraríamos ante una aplicación concreta de esta causa de extinción, en aquellos supuestos en los cuales la evicción sufrida por el propietario del establecimiento de agroturismo implicara una pérdida total o parcial del mismo.

f) Desistimiento unilateral por parte del agroturista.

A pesar de no existir apenas normativa autonómica expresa sobre esta causa de extinción del contrato de agroturismo, puede resultar de aplicación analógica el régimen establecido por la Ley de 6 de julio de 1995, reguladora de los viajes combinados, la cual en su artículo nueve,

⁴⁹³ *Vid. supra* apartado III.1.2, "Titularidad sobre el inmueble destinado al agroturismo", del Capítulo Tercero, Parte Segunda de esta tesis doctoral.

⁴⁹⁴ Así quedó establecido por las Comunidades Autónomas de Cantabria (D. 27-11-1992, que modifica el D. 29-9-1988 sobre subvenciones para la constitución de un red en casas de labranza, art. 1), y de Navarra (D. Foral 24-5-1990, sobre ayudas para la modernización del sector turístico, arts. 21 y 23).

número 4, prevé la resolución del contrato por desistimiento del usuario o consumidor, considerando dicho desistimiento como una potestad excepcional reconocida exclusivamente a su favor por la ley.

Efectivamente, el mencionado precepto viene a establecer que "en todo momento el usuario o consumidor podrá desistir de los servicios solicitados o contratados". Quizás sea la Comunidad de Extremadura la única que contenga una disposición semejante en el artículo 19 del D. 6-10-1998.

Aplicando esta norma a la extinción del contrato objeto de nuestro estudio, el agroturista podrá resolver el mismo, una vez haya quedado válidamente estipulado ("desistimiento de los servicios contratados"), con independencia de si comenzó o no a surtir sus efectos propios.

En cuanto a las consecuencias jurídicas del desistimiento del contrato de viaje combinado, son dos las que se derivan del citado precepto⁴⁹⁵:

a) El usuario tendrá derecho a la devolución de las cantidades que hubiere abonado, incluido el depósito previo.

b) Salvo que el desistimiento sea debido a fuerza mayor, el propio consumidor o usuario tendrá que satisfacer al organizador o detallista (del viaje combinado) diversas prestaciones en concepto de indemnización previstas legalmente⁴⁹⁶.

⁴⁹⁵ Cfr. GÓMEZ CALERO, *Régimen jurídico del contrato de viaje combinado*, *op. cit.*, pág. 157 y ss.

⁴⁹⁶ El citado artículo 9.4 señala al respecto las siguientes: "Abonará los gastos de gestión, los de anulación, si los hubiere, y una penalización consistente en el 5 por 100 del importe total del viaje, si el desistimiento se produce con más de diez y menos de

En lo que se refiere a la primera de dichas consecuencias, no encontramos dificultades de peso que impidan su aplicación al desistimiento del contrato de agroturismo. Además, dicha consecuencia parece ser admitida en el D. 5-3-1998 de Canarias, cuando dispone en su artículo 15.3 la posibilidad de que la empresa reintegre al cliente "la suma recibida como fianza". Y más claramente es admitida por el art. 19 del D. 6-10-1998 de Extremadura: "Tiene derecho a la devolución de las cantidades que hubiese abonado".

Y en cuanto a la segunda consecuencia, entendemos que debería ser excluida la indemnización en concepto de "gastos de gestión", ya que los mismos se refieren a la actividad propia de las Agencias de Viaje, sujeto que es parte en el contrato de viaje combinado, ya que sin embargo, tales "gestiones" preparatorias no se dan en el contrato de agroturismo, pues el empresario agrícola ni es una Agencia de Viajes, ni se obliga principalmente a ninguna otra cosa que no sea la prestación de los servicios turísticos objeto del contrato.

Así pues, sólo cabría aplicar al agroturista la obligación de indemnizar al empresario de agroturismo consistente en el abono de los gastos de anulación del contrato, más una penalización que alcance una parte proporcional del precio fijado en aquel, según se establece en el artículo 9.4.a) de la Ley de viajes combinados de 1995.

En la citada legislación de Canarias y de Extremadura, la cuantía de tal indemnización varía, y consiste en retener por parte del empresario

quinze días de antelación a la fecha del comienzo del viaje; el 15 por 100 entre los días tres y diez, y el 25 por 100 dentro de las cuarenta y ocho horas anteriores a la salida".

titular del alojamiento, una parte proporcional de la cantidad recibida como anticipo o fianza.

Así en la Comunidad de Canarias, el art. 15.3 del D. 5-3-1998 fija las siguientes cuantías:

a) El 25 % de dicha fianza cuando la anulación se efectúe con una antelación de más de quince días al fijado para ocupar el alojamiento.

b) El 50 % cuando se realice con una antelación entre siete y quince días.

c) El 75 % cuando la anulación se realice entre seis y cuatro días de antelación.

d) El 100 % cuando la anulación se efectúe con menos de cuatro días de antelación.

En caso de grupos, si la anulación se efectúa dentro de los 21 días anteriores a la llegada de aquellos, la cantidad recibida en concepto de fianza quedará a disposición del establecimiento; si se produjese con una antelación comprendida entre 22 y 30 días anteriores a la llegada de los clientes, el 50 %; si se efectúa con anterioridad a los 31 días, quedará a disposición del establecimiento el 25 %.

Y por su parte, en la Comunidad de Extremadura, se fijan las siguientes cantidades en el art. 19, párrafo segundo del D. 6-10-1998:

—5 % si la anulación se hace con más de 30 días de antelación.

—40 % si la anulación se hace con 30 o menos días y más de 15.

—60 % si la anulación se hace con 15 o menos días y más de 7.

—100 % cuando se haga con 7 o menos días de antelación.

g) Muerte o incapacitación de las partes contratantes.

El fallecimiento o, en su caso, la pérdida de la capacidad de obrar suficiente —producida esta última como consecuencia de la incapacitación— de alguna de las partes contratantes durante la vigencia del contrato de agroturismo, es causa de extinción de la relación contractual hasta ese momento existente entre ellas, salvo que sus respectivos sucesores quisieran continuarlo hasta la finalización del plazo.

Tampoco hallamos disposición alguna en el Derecho positivo que avale la admisión de esta causa extintiva del contrato de agroturismo.

Sin embargo, lógicamente, en tales circunstancias las partes contratantes se encuentran de forma sobrevenida imposibilitadas para el normal cumplimiento de sus obligaciones contractuales, así como para ejercitar sus derechos adquiridos. De esta situación, a nuestro entender, se deriva en última instancia y sin grandes dificultades la consecuente extinción del contrato de agroturismo.

h) Caso fortuito o fuerza mayor.

A pesar de las grandes dificultades existentes a la hora de hallar normativa específica alguna que contemple este supuesto extintivo del contrato de agroturismo, a nuestro juicio es admisible cuando el hecho en que consista dicho caso fortuito o la fuerza mayor imprevisible e

inevitable, impidiesen a las partes el adecuado cumplimiento de sus respectivas obligaciones, sobre todo en lo que afecta al deber del empresario de agroturismo, encargado de prestar los servicios a sus clientes.

De manera particular, de la legislación autonómica española únicamente encontramos referencias al respecto en las siguientes disposiciones:

El D. 5-3-1998 de Canarias, en su art. 15.2 contiene el "supuesto de que por fuerza mayor la totalidad de la estancia no fuese agotada".

Yendo más allá, la legislación de Extremadura (art. 19 del D. 6-10-1998), además de admitir expresamente la extinción de los servicios contratados debida a motivos de fuerza mayor o caso fortuito, "entiende por tales aquellas circunstancias ajenas a quien las invoca, anormales e imprevisibles, cuyas consecuencias no habría podido evitarse a pesar de haber actuado con la diligencia debida".

Así, podemos considerar admisible todo supuesto concreto (incendio accidental del establecimiento, inundación, incomunicación por nevada, seísmo, etc.) que imposibilitara el inicio o la continuidad en la ejecución de las prestaciones contenidas en el contrato.

CONCLUSIONES

PRIMERA.

El agroturismo como fenómeno no posee un origen demasiado alejado en el tiempo. Los antecedentes del moderno agroturismo se remontan al turismo rural tradicional practicado durante la primera mitad del siglo XX. Este consistía en desplazamientos hacia las zonas rurales por parte de gentes que regresaban temporalmente a sus lugares de origen donde transcurría su descanso estival.

Por otra parte, ni a lo largo el siglo XIX ni hasta bien entrada la segunda mitad del XX, se puede sostener la existencia de una figura contractual autónoma relativa a la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

SEGUNDA.

Los antecedentes más próximos y directos del turismo rural y agroturismo actuales se hallan en los denominados "turismo de retorno o de regreso" y "vacaciones en casas de labranza".

El turismo de retorno suponía el regreso temporal al medio rural por parte de ciertos habitantes de los grandes núcleos urbanos e industriales, que emigraron del campo durante los años sesenta inmersos en el llamado "éxodo rural", y que ahora deseaban volver a sus lugares

de origen por motivos vacacionales y de descanso, en busca del reencuentro con el modo de vida rural tradicional.

Por su parte, en el año 1967 vio la luz el programa institucional "vacaciones en casas de labranza", a los fines de promocionar el turismo en las granjas y explotaciones agrarias españolas. Supone el precedente más cercano del moderno agroturismo en base a la coincidencia de sus elementos integrantes: alojamiento en la misma explotación, servicio de alimentación, y actividades recreativas de ocio rural (relacionadas con el medio rural, natural y con las prácticas agrarias). Igualmente entendemos factible, al amparo de dicho programa turístico, la generación de acuerdos o contratos de turismo en casas de labranza celebrados entre agricultor ofertante de servicios turísticos y el usuario turista, los cuales constituyen el más inmediato antecedente del moderno contrato de agroturismo.

TERCERA.

En la evolución actual del fenómeno turístico general, destaca el nacimiento de nuevos productos turísticos, cuya nota característica común la constituye el hecho de que su práctica y desarrollo se lleve a cabo en el medio rural y medio ambiente natural.

En sentido estricto, el fenómeno del turismo rural abarca todas aquellas modalidades vacacionales que utilizan como soporte físico el medio rural o natural, y se configura como una categoría turística genérica dentro de la cual aparece incluida la submodalidad denominada agroturismo.

CUARTA.

Las distintas posiciones doctrinales desde las que se pretende definir el fenómeno «agroturismo», se inclinan por defender bien definiciones de carácter objetivo (procurando enumerar los elementos reales que integran la modalidad turística), bien de carácter sociológico (poniendo énfasis en resaltar tanto el contacto social y humano generado entre la población urbana y la población rural de acogida, como la participación del agroturista en las manifestaciones y experiencias agrícolas y rurales propias de la vida en el campo), o bien definiciones de carácter subjetivo (en las que se destaca al empresario agrícola en cuanto sujeto ofertante de servicios turísticos, y la íntima relación existente entre la actividad turística y la explotación agrícola donde aquella se desarrolla).

QUINTA.

El fenómeno agroturístico, en cuanto modalidad integrada en la categoría turística general del turismo rural, posee unas marcadas características fundamentales que lo identifican. Así, se configura como un turismo natural, limitado y no concentrado en el espacio. Es un turismo recreativo, donde predomina la activa participación del agroturista en las actividades de ocio. El agroturismo no actúa como sustitutivo de las actividades agropecuarias tradicionales, sino que supone un complemento de las mismas. Es un turismo autóctono, dado que su promoción y gestión queda en manos de los propios habitantes de los lugares de acogida turística. Constituye una modalidad turística económica, en comparación con otras diferentes formas de practicar el

turismo, y en definitiva, se configura como un producto turístico completo, donde aparecen integrados el alojamiento, la alimentación y las actividades recreativas de los agroturistas.

SEXTA.

El agroturismo, atendiendo a su perspectiva global, viene a desempeñar funciones de muy diversa índole.

Cumple una función de naturaleza económica, puesto que colabora con el desarrollo económico de las regiones rurales donde se implanta, mediante el complemento a las rentas agrarias que suponen los ingresos suplementarios provenientes del turismo.

También desempeña una función de tipo social, en orden al incremento en la creación de nuevos puestos de trabajo, a la mejora del nivel y calidad de vida de los habitantes del medio rural, así como al mantenimiento de la población agraria.

En cuanto a su función ecológica, el agroturismo fomenta la protección y restauración del medio ambiente natural, del paisaje, y del medio rural, los cuales constituyen una parte fundamental del atractivo para la potencial demanda agroturística.

Igualmente cumple una función de conservación del patrimonio rural, inmobiliario y sociocultural, encaminada a la recuperación de estructuras inmobiliarias rurales susceptibles de utilización como alojamiento turístico, así como de aquellas capaces de constituir una atracción turística para los visitantes.

Respecto a su función de naturaleza eminentemente cultural, el agroturismo proporciona distintas vías para generar el intercambio cultural entre la población urbana y la rural, intercambio que se ve incentivado por medio de actividades socioculturales y de conocimiento del entorno rural, físico y humano, las cuales favorecen la integración del agroturista en el medio que envuelve el lugar turístico de acogida.

En última instancia, el agroturismo se consolida como una alternativa al turismo convencional de sol y playa, huyendo de modelos masificados (humana y urbanísticamente), degradados ambientalmente, estresantes, y faltos de la paz y tranquilidad necesarias para lograr un verdadero descanso.

SÉPTIMA.

Las motivaciones que influyen en la potencial demanda turística, a la hora de optar por el modelo que ofrece el turismo rural o el agroturismo, son diversas y heterogéneas.

Entre las motivaciones de índole económica, destaca el hecho de que la oferta turística rural es más asequible que la oferta del turismo litoral, así como el aumento generalizado de las rentas disponibles por la población y el incremento del tiempo libre en la sociedad moderna actual, que llevan a la demanda a destinar mayores recursos económicos y temporales hacia las actividades lúdico-turísticas.

Las motivaciones sociológicas se concretan en el interés de la demanda por huir temporalmente de las condiciones de vida urbana e industrial (masificación, estrés, contaminación, rutina), en busca de la

tranquilidad y el reposo que ofrece el campo, y confiando en participar en experiencias de la vida rural.

En tercer lugar, el incremento del turismo rural se ve favorecido gracias al interés manifestado hacia el mismo por parte de sectores de la población urbana, cuyo origen se remonta a los procesos de emigración campesina hacia las grandes urbes, los cuales sienten deseos de volver a recuperar sus raíces, sus vivencias rurales y agrarias durante los periodos de descanso laboral.

En cuarto lugar, hay que tener en cuenta la insatisfacción que genera el modelo turístico convencional de sol y playa en parte de la demanda, motivada por las nuevas exigencias planteadas por ésta y que no pueden ser ya satisfechas por aquel, unido ello al agotamiento y crisis que sufre el tradicional turismo litoral a causa de los problemas de masificación, saturación, congestión, concentración y degradación medioambiental que padece.

Otra importante motivación de la demanda de turismo rural, consiste en la búsqueda del contacto directo con el medio ambiente natural y rural en condiciones adecuadas, la cual se concreta en el interés por respirar aire puro, pasear por espacios libres y no congestionados, y disfrutar de la contemplación del paisaje.

En última instancia, las motivaciones de índole cultural se plasman en el deseo por aproximarse a un modo de vida, a unas relaciones sociales, a unas costumbres y a un tipo de cultura rurales ampliamente desconocidos para el turista, así como el interés por conocer el estilo de vida agrícola en una explotación en activo.

OCTAVA.

El turismo rural en general y el agroturismo en particular han experimentado un considerable desarrollo en diversos Estados de la Unión Europea.

En Francia destaca el auge de la oferta de alquiler de casas rurales (*Gîtes Ruraux, Gîtes de France*), en una de cuyas modalidades, *Ferme de Sejour* o granja para huéspedes, la explotación agrícola en todas sus actividades y elementos se convierte en oferta turística (alojamiento en la granja, consumo de productos de la explotación, actividades de ocio en la misma). La contratación de estos servicios se puede realizar a través de una Central de Reservas de la Federación Nacional de *Gîtes de France* o de forma directa entre el propietario y el turista.

En Portugal, el Decreto-Ley nº 256/86 de 22 de agosto, reguló por vez primera las modalidades turísticas «turismo rural» y «agroturismo». Este último consistía en la acogida de turistas en casas con vivienda situadas en el marco de una explotación agrícola, ello unido a la práctica de diversas actividades de animación relacionadas con la misma explotación. Actualmente, el "Régimen jurídico del turismo en espacio rural" se regula por Decreto-Ley nº 169/97, de 4 de julio, donde se recogen las modalidades anteriores, caracterizándose el «agro-turismo» por el "servicio de hospedaje prestado en casas particulares integradas en explotaciones agrícolas que permiten a los huéspedes el seguimiento y conocimiento de la actividad agrícola, o la participación en los trabajos allí desarrollados". De dicha regulación legal se deriva la existencia de una relación contractual nacida entre el propietario de la vivienda en una explotación agrícola y el agroturista (elementos personales, reales y formales, deberes de las partes), y aunque no se mencione expresamente

el contrato de agroturismo, consideramos la posibilidad de su celebración bajo este régimen normativo.

En Italia, la Ley marco sobre turismo de 17 de mayo de 1983, n° 217, fue la primera norma de ámbito estatal que se ocupa, si bien de manera indirecta, del fenómeno agroturístico, ubicándolo en el ámbito más general de la empresa de servicios turístico-hoteleros. La Ley marco sobre agroturismo de 5 de diciembre de 1988, n° 730, regula el fenómeno que define como "actividad de acogida y hospitalidad ejercitada por empresarios agrícolas en el ámbito de una empresa agrícola". Del contenido de la ley se desprende la regulación de aspectos contractuales relativos a la práctica del agroturismo (elementos personales y reales), por lo cual entendemos que al amparo de esta ley se posibilita la celebración de contratos de agroturismo. La ley nacional es desarrollada por las legislaciones regionales posteriores, en orden a concretar los elementos constitutivos del agroturismo desarrollado en el ámbito espacial al que se extiende su capacidad normativa particular.

En Irlanda, se desarrolla el turismo en granjas (*Farm holidays*), a través del cual el visitante se aloja en la explotación agrícola, pudiendo disfrutar de experiencias de la vida en el campo y de actividades de ocio relacionadas con dicha granja.

En Austria (zona del Tirol), buena parte de los agricultores ofrecen agroturismo junto a su actividad agrícola productiva, facilitando al huésped alojamiento en la casa rural, alimentación y experiencias en actividades típicas del medio rural y agrario.

Finalmente en Grecia, el agroturismo se desarrolla por medio de cooperativas agrícolas, que ofrecen alojamiento, desayuno y actividades del medio rural.

NOVENA.

Ante la inexistencia de aportaciones doctrinales ni de definiciones legales que clarifiquen el concepto jurídico del contrato de agroturismo, y partiendo de las premisas y conocimientos previos adquiridos acerca del fenómeno social agroturístico, según aparece enmarcado en la categoría general del turismo rural, proponemos las siguientes definiciones donde aparecen integrados todos los elementos esenciales constitutivos de la figura contractual objeto de nuestro interés.

Dentro de una definición exhaustiva, entendemos por «contrato de agroturismo», aquel por el cual los empresarios agrícolas en activo, en forma individual o colectiva (asociada), se obligan a desarrollar una actividad consistente en el ofrecimiento y prestación de servicios de naturaleza vacacional, integrados por el alojamiento en los inmuebles situados en el seno de la explotación agrícola, pecuaria o silvícola en funcionamiento, el suministro de pensión alimenticia en la que se incluyan productos de la misma explotación, elaborados de forma casera, típica y artesanal, y la práctica de actividades recreativas de ocio estrechamente vinculadas con las tareas propias de la empresa agraria o, en general, con el ambiente rural o natural circundante, servicios dirigidos al disfrute de las personas (agroturistas) que, obligadas al pago del precio de los mismos, estén interesadas en el conocimiento de la vida

y cultura de la sociedad agraria, y muestren su preferencia por una estancia participativa en el medio rural.

Utilizando una definición de naturaleza más sintética, el «contrato de agroturismo» es aquel en cuya virtud el empresario agrícola se compromete a prestar al agroturista alojamiento, manutención alimenticia y actividades recreativas a cambio de precio, en el ámbito de una explotación agraria en funcionamiento, a fin de facilitar a aquel el acercamiento y disfrute de la vida rural.

DÉCIMA.

Aplicando al contrato de agroturismo la tipología de caracteres abstractos y técnico-jurídicos habitualmente empleados para identificar a los contratos en general, éste se configura como contrato *atípico*, dada la imposibilidad de encajar su esquema contractual en ninguno de los tipos legales previstos por el Derecho civil y las dificultades para hallar una regulación legal específica que determine su régimen jurídico aplicable; contrato *principal*, pues la finalidad perseguida por las partes con su celebración es autónoma y goza por sí de plena independencia respecto de ningún otro negocio accesorio; *consensual*, ya que se perfecciona desde la simple concurrencia del consentimiento de las partes contratantes, en el ejercicio de la autonomía privada que se les reconoce en el artículo 1.255 del Código civil; contrato *bilateral* y *sinalagmático*, pues a su celebración concurren al menos dos partes, entre las cuales se generan obligaciones recíprocas; contrato de *causa onerosa*, puesto que los sacrificios que realizan las partes hallan su equivalente en el beneficio obtenido a cambio; *conmutativo*, pues las prestaciones del

contrato de agroturismo no dependen de un acontecimiento incierto o que haya de ocurrir en tiempo determinado, y además porque aquellas ya están establecidas desde la celebración del contrato; y en definitiva, es un contrato de *tracto sucesivo o continuo*, dado que las prestaciones que lo integran no se ejecutan de manera instantánea o inmediata, sino más bien a lo largo de un periodo de tiempo más o menos prolongado.

DECIMOPRIMERA.

Dada la inexistente doctrina jurídica que haya abordado el análisis acerca de la naturaleza jurídica del contrato de agroturismo, consideramos necesario someter dicha figura contractual a un estudio comparativo con otros contratos típicos y atípicos, en busca de afinidades y diferencias entre uno y otros, con el propósito de confirmar su inclusión en alguno de los tipos negociales previstos por la ley o admitir su naturaleza atípica particular.

Del aludido estudio podemos concluir que el de agroturismo es un contrato de naturaleza civil en atención, por un lado, al carácter no mercantil con que actúa el empresario agrícola ofertante de este producto turístico vacacional —carente por tanto de la condición de comerciante—, y por otro, a la actividad no comercial desarrollada por el mismo.

El contrato de agroturismo está integrado, en un plano de igualdad y unidad negocial, por diversas prestaciones que son típicas tanto del contrato de arrendamiento de cosas, como del arrendamiento de servicios y de la compraventa, pero sin ser totalmente asimilable su naturaleza a ninguna de dichas figuras contractuales.

Queda asimismo enmarcado dentro de la categoría doctrinal de los contratos atípicos *mixtos lato sensu*, —idéntica categoría y subgrupo al que pertenecen los contratos de hospedaje y de viaje combinado—, al no consistir en una simple pluralidad de contratos unidos entre sí, sino más bien en un sólo contrato unitario, pero cuyos elementos esenciales (prestaciones básicas del agroturismo), se encuentran regulados legalmente, en todo o en parte, por disposiciones relativas a diversas especies típicas de contratos.

Dentro de la aludida categoría general, se integra el contrato de agroturismo en el subgrupo de los contratos *combinados*, por cuanto una de las partes (el empresario agrícola), se obliga a varias prestaciones principales que corresponden a diversos tipos de contratos, mientras que la otra parte se compromete a una contraprestación unitaria (así, el agroturista abona un precio global por el contrato). En definitiva, el contrato de agroturismo es un negocio que genera una obligación de medios, a cargo principalmente del empresario agrícola.

DECIMOSEGUNDA.

La naturaleza atípica del contrato de agroturismo provoca la necesaria reflexión acerca de diversas cuestiones de ella derivadas.

En cuanto al origen y fundamento legal del contrato de agroturismo, se halla en la autonomía privada de la voluntad de las partes contratantes, las cuales ven satisfecho su interés particular mediante la constitución de una relación jurídica obligacional que tiene por causa dicho contrato, al amparo del principio general que proclama la libertad

de pactos y estipulaciones contractuales, regulado en el artículo 1.255 del Código civil.

En segundo lugar, respecto de la admisibilidad y validez del contrato de agroturismo, éste respeta estrictamente los límites legales a la autonomía de la voluntad, marcados por el citado artículo 1.255 del Código civil, y consistentes en no contrariar la ley, la moral, ni el orden público. Además, para su constitución y correcta perfección, el contrato es otorgado con acatamiento de las normas imperativas previstas con carácter general para todos los contratos, y que vienen recogidas en el Título II del Libro IV del Código civil. Y en cuanto a la necesidad de causa, el contrato de agroturismo posee una causa onerosa, pues cada una de las partes contratantes tiene como fundamento de su obligación la obligación a cargo de la contraparte.

En tercer lugar, a propósito de la cuestión relativa a la disciplina normativa aplicable al contrato de agroturismo, con carácter general afirmamos que, ante todo, constituye un elemento regulador esencial del mismo lo expresamente estipulado por las partes en el ejercicio de su autonomía privada; además, resulta de aplicación a cualquier contrato atípico, y por ello también al de agroturismo, la disciplina normativa general establecida por el Código civil para todas las obligaciones y contratos (artículos 1.088 a 1.314); y para la resolución de las posibles lagunas normativas que el contrato atípico de agroturismo pudiera generar, cabría acudir en última instancia, por analogía, a las normas de aquellos contratos típicos que guardaran mayor afinidad con aquel.

En última instancia, y con carácter particular, entendemos aplicable al contrato de agroturismo la normativa autonómica ordenadora del turismo rural y del agroturismo en España, donde se regulan ciertos

aspectos contractuales que ponen de manifiesto la relación jurídica que potencialmente puede ser establecida entre el ofertante de agroturismo y el usuario agroturista por medio de un convenio entre los mismos.

DECIMOTERCERA.

Respecto a la constitución del contrato de agroturismo, éste queda válidamente perfeccionado desde la existencia del mero acuerdo de voluntades entre empresario de agroturismo y agroturista acerca del objeto y de la causa del negocio que celebran entre sí. De aquí se deriva la naturaleza consensual que caracteriza dicha perfección, perfección que es consecuencia del modo habitual en que se conviene la celebración de este tipo de contratos: la relación directa entre las partes.

Los elementos subjetivos o personales del contrato de agroturismo son esencialmente dos: el empresario de agroturismo, y el usuario agroturista o simplemente agroturista.

El empresario de agroturismo es aquel empresario agrícola en activo, en forma individual o colectiva (asociada), que se obliga a desarrollar una actividad consistente en el ofrecimiento y prestación de servicios de naturaleza vacacional a los agroturistas, en el seno de una explotación agrícola, pecuaria o silvícola que se encuentre en funcionamiento.

Los requisitos que debe cumplir para poseer la capacidad suficiente de celebrar el contrato de agroturismo son: debe ostentar la condición de agricultor o empresario agrícola en activo, bien como persona física o jurídica; debe poseer un título bastante para destinar el inmueble al

ejercicio de la actividad agroturística (optando por la solución amplia, es suficiente el título de propiedad, usufructo, arrendamiento, aparcería, u otro derecho real o personal admisible jurídicamente); debe residir con habitualidad en el término municipal donde se halle ubicado el establecimiento de agroturismo, o a lo sumo en municipios adyacentes.

El usuario agroturista o agroturista es aquella persona que, estando interesada en el conocimiento de la vida y cultura de la sociedad agraria, y mostrando su preferencia por una estancia participativa en el medio rural, disfruta los servicios de agroturismo y está obligada al pago del precio de los mismos.

Estimamos suficiente con que goce de la capacidad general para contratar y obligarse para poder ser parte en el contrato de agroturismo. El agroturista se denomina «contratante principal» si es quien directamente conviene con el Empresario de agroturismo la prestación de servicios en la casa de labranza, o «beneficiario» si se constituye en acreedor de los servicios agroturísticos sin ser parte celebrante del contrato.

DECIMOCUARTA.

Los elementos reales que constituyen el objeto del contrato de agroturismo son el alojamiento, la manutención alimenticia, las actividades de ocio, así como el precio a abonar por su disfrute.

El establecimiento destinado al alojamiento agroturístico se caracteriza por su ubicación física en el medio rural, por integrarse en el seno de una finca rústica donde se mantiene activa una explotación

agraria (agrícola, ganadera o forestal), por la exigencia de una cierta antigüedad del inmueble, determinada legalmente, así como por el respeto del mismo hacia la arquitectura tradicional propia de la zona de ubicación, la cual además debe ser acorde con el entorno rural circundante.

Por su parte, la prestación del servicio de alojamiento turístico a cargo del empresario de agroturismo, consiste en la cesión onerosa al cliente del uso, individual o compartido, de determinados locales, habitaciones y dependencias de la vivienda rural donde aquel pernocta. Así, el servicio de alojamiento agroturístico se puede presentar bajo dos modalidades: alojamiento en la casa rural no compartida (contratación del inmueble en su totalidad para el uso exclusivo del contratante), o alojamiento en habitaciones de la casa rural (compartido con el titular de la misma y en su caso con otros agroturistas).

En cuanto a la manutención alimenticia, consiste en la prestación por parte del empresario de agroturismo de un servicio de restauración o pensión alimenticia a favor de los clientes usuarios que se encuentran alojados en el establecimiento. Se concreta en la obligación de ofrecer al agroturista un mínimo de comidas, quedando el resto de las mismas a la libre disponibilidad del establecimiento. Asimismo, este servicio posee diversas características peculiares, que consisten en su exclusiva prestación a los agroturistas alojados en la vivienda rural, la oferta de comidas de preparación tradicional y típicas de la zona en que se ubica el establecimiento, y el empleo de productos agrícolas generados por la misma explotación en la elaboración de la oferta alimenticia.

Respecto a las actividades recreativas y de ocio, que de manera complementaria al alojamiento y la alimentación sirven de

entretenimiento y esparcimiento turístico para el agroturista, pueden consistir, en primer lugar, en actividades directamente vinculadas al medio rural o natural, bien de carácter deportivo al aire libre y en contacto con la naturaleza, bien de fomento de formas de expresión sociocultural de la vida rural. En segundo lugar, actividades relacionadas con la explotación agrícola en que se ubica el alojamiento, en orden a la participación activa o pasiva del agroturista en las actividades agrícolas o labores llevadas a cabo en la explotación, a la posibilidad de realizar visitas a la explotación agraria, y la elaboración de productos artesanales en la explotación o, al menos, asistencia y seguimiento de dicha elaboración.

En último término, el precio del contrato de agroturismo supone la remuneración económica que debe ser abonada por el agroturista contratante en contraprestación por los servicios que en su beneficio son prestados por el empresario de agroturismo. Se configura como una remuneración de naturaleza unitaria, un precio global que responde a la prestación del conjunto de servicios agroturísticos. El precio debe ser cierto y estará fijado por el empresario titular del establecimiento de agroturismo a través de tarifas expuestas al público.

DECIMOQUINTA.

Para la válida celebración del contrato de agroturismo, no es necesario someterse a las exigencias de ninguna formalidad solemne que condicione la perfección del mismo. En esta materia se sigue el principio de libertad de forma para la celebración de contratos, general en nuestro Derecho y recogido en el artículo 1.278 del Código civil. Así, resulta

admisible cualquier clase de forma libremente elegida por las partes, que habitualmente será la forma documental privada.

El justificante de pago que de manera imperativa debe ser entregado al cliente agroturista al abonar los servicios prestados, no condiciona la validez ni la eficacia del contrato, sino que su función es esencialmente probatoria de la satisfacción del precio, y por ende de la existencia de la relación jurídica contractual entre las partes.

DECIMOSEXTA.

El contenido del contrato de agroturismo, se configura por el conjunto de derechos y obligaciones recíprocos pertenecientes a las partes contratantes, y derivados bien del propio contrato o bien de disposición legal.

Las obligaciones a cargo del empresario de agroturismo se contraen fundamentalmente a las siguientes. Su principal obligación —de hacer y de tracto sucesivo— consiste en la adecuada prestación de los servicios agroturísticos. Dentro de la misma destaca la obligación de prestar alojamiento, que a su vez implica la puesta a disposición del agroturista de las habitaciones y alojamiento en adecuadas condiciones de uso y conservación, la limpieza y mantenimiento del alojamiento y sus habitaciones, y la garantía al agroturista del uso y disfrute pacífico de los bienes.

Entre las obligaciones de carácter más secundario, se encuentra la obligación legal de información al agroturista sobre diversos aspectos, como la modalidad o categoría en que se clasifica el alojamiento, los

precios aplicables a los servicios contratados, los recursos turísticos de la zona, y acerca de los productos ofrecidos por la explotación agrícola. Y también la obligación legal de entregar al cliente un documento justificativo del pago de los servicios prestados.

Respecto de los derechos a su favor, éstos se corresponden con las obligaciones que correlativamente van a cargo del agroturista.

Su principal derecho es el de percibir el precio total del contrato, y en su caso, las cantidades que el agroturista le deba satisfacer en concepto de anticipo de aquel por la reserva de plaza efectuada a su favor.

También posee los siguientes derechos: disponer libremente del alojamiento reservado si el agroturista no ocupa su plaza en el día y hora previamente convenidos; exigir al agroturista la cumplimentación y firma de la ficha o parte de entrada en el establecimiento; imponer a los clientes el cumplimiento de las normas de urbanidad, higiene y convivencia; establecer las disposiciones particulares y normas de régimen interior reguladoras del funcionamiento del establecimiento; exigir del agroturista un uso diligente de las cosas puestas a su disposición, según su destino turístico; a reclamar las responsabilidades y ser indemnizado por aquellos desperfectos, deterioros o pérdidas ocasionados en las cosas o instalaciones por culpa del agroturista; y en fin, al acabar el contrato, tiene derecho a recuperar la posesión de las habitaciones de la casa rural (o en su caso, de todo el inmueble) donde se alojaban los usuarios, y en las mismas condiciones en que fueron puestas a su disposición.

DECIMOSÉPTIMA.

Entre las obligaciones a cargo del agroturista, la principal consiste en la íntegra satisfacción del precio del contrato, y caso de haber efectuado una reserva de plazas, obligación de abonar el correspondiente anticipo a cuenta del precio total. Además, pesan sobre el mismo las siguientes obligaciones: ocupar su plaza en tiempo oportuno; cumplimentar y firmar el llamado «parte o ficha de entrada», previa presentación de un documento que acredite su identidad; acatar, mientras dure su estancia, las normas usuales de urbanidad, higiene y convivencia; someterse a las prescripciones particulares de la empresa cuyos servicios contrate; usar las cosas y servicios según su destino y con la debida diligencia; responder de los deterioros o pérdidas que por su culpa se causaren en las cosas, servicios o instalaciones puestas a su disposición en el establecimiento de agroturismo; al terminar el contrato, debe devolver la posesión de las habitaciones o del inmueble agroturístico.

Y en cuanto a los derechos a su favor, son aquellos que hallan su correlativa obligación a cargo del empresario de agroturismo. Su principal derecho consiste en que se le presten los servicios agroturísticos en las condiciones contratadas.

Tiene igualmente derecho a recibir información acerca de las siguientes circunstancias: la modalidad, categoría y características del alojamiento contratado, los precios aplicables a los servicios integrantes del contrato, los recursos turísticos de la zona, y los productos ofrecidos por la propia explotación agrícola. En última instancia, posee el derecho a recibir un justificante acreditativo del abono del precio por los servicios agroturísticos prestados.

DECIMOCTAVA.

No existe apenas en nuestro Derecho legislación especial aplicable al régimen jurídico de la extinción del contrato de agroturismo. En su defecto, es necesario acudir a las reglas de Derecho civil sobre extinción de los contratos en general, para averiguar cuáles son aplicables a la extinción del contrato objeto de nuestro interés, así como en particular, a la regulación de la extinción de ciertos contratos afines al mismo.

Bajo tales premisas, consideramos admisibles las siguientes causas de extinción del contrato de agroturismo.

En primer lugar, el fin de la duración del contrato, causa extintiva propia de los negocios de tracto sucesivo.

En segundo término, el mutuo disenso entre las partes contratantes, en base al principio de libertad de estipulaciones, en cuya virtud aquellas pueden convenir y aceptar la extinción de la relación jurídica contractual que venía vinculándolas hasta ese momento.

En tercer lugar, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, por cuanto ya ha sido alcanzado el objeto y fines que las partes aspiraban obtener con la celebración del contrato.

También se extinguirá en caso de incumplimiento contractual de alguna de las partes, al amparo del artículo 1.124 del Código civil.

La quinta de las causas extintivas, consiste en la resolución del contrato por desaparición del derecho que el empresario agrícola tenía sobre el establecimiento de agroturismo, dada la imposibilidad sobrevenida de procurar al agroturista la prestación de los servicios esenciales contratados.

En sexto lugar se incluye el desistimiento unilateral del agroturista, por aplicación analógica del régimen establecido en el artículo 9.4 de la Ley de 6 de julio de 1995, reguladora de los viajes combinados.

En séptimo lugar, el fallecimiento o la incapacitación de alguna de las partes contratantes igualmente produce la extinción del contrato, ante la imposibilidad sobrevenida de cumplir sus obligaciones contractuales.

En última instancia, por caso fortuito o fuerza mayor que imposibiliten la continuidad de las respectivas prestaciones.

DISPOSICIONES AUTONÓMICAS ANALIZADAS

ANDALUCÍA:

—Decreto 94/1995, de 4 de abril 1995. Casas Rurales. Ordenación de los alojamientos en casas rurales andaluzas.

ARAGÓN:

—Decreto 113/1986, de 14 de noviembre. Turismo Rural. Reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de Turismo Rural.

ASTURIAS:

—Decreto 26/1991, de 20 de febrero. Turismo. Crea y regula la modalidad de alojamiento denominado «Casas de Aldea».

—Resolución de 26 de abril de 1993. Turismo. Desarrolla el Decreto 20 febrero 1991, que crea y regula la modalidad de alojamiento denominado «Casas de Aldea».

BALEARES:

—Decreto 62/1995, de 2 de junio. Turismo. Prestación de servicios turísticos en el medio rural.

—Orden de 13 de octubre de 1995. Desarrolla el Decreto 2 de junio 1995, que regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

CANARIAS:

—Orden de 7 de agosto de 1992. Turismo Rural. Procedimiento para concesión de subvenciones para rehabilitación de inmuebles destinados a alojamientos turísticos.

—Orden de 11 de mayo de 1994. Turismo Rural. Regula el procedimiento para concesión de subvenciones para rehabilitación de inmuebles en el medio rural para ser destinados a alojamientos turísticos.

—Decreto 18/1998, de 5 de marzo. Turismo Rural. Regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento.

CANTABRIA:

—Decreto 55/1988, de 29 de septiembre. Albergues. Subvenciones para constitución de una red en casas de labranza.

—Decreto 89/1992, de 27 de noviembre. Modifica el Decreto de 29 septiembre 1988 de subvenciones para constitución de una red en casas de labranza.

—Decreto 31/1997, de 23 de abril. Turismo. Alojamientos y actividades turísticas en el medio rural.

CASTILLA-LA MANCHA:

—Decreto 43/1994, de 16 de junio. Turismo. Ordenación de los alojamientos en casas rurales.

CASTILLA Y LEÓN:

—Decreto 84/1995, de 11 de mayo. Turismo. Ordenación de alojamientos de turismo rural.

—Orden de 27 de octubre de 1995. Desarrolla el Decreto de 11 de mayo de 1995, de ordenación de alojamientos de turismo rural.

CATALUÑA:

—Decreto 365/1983, de 4 de agosto, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico «Residencia-Casa de Pagès».

—Decreto 214/1995, de 27 de junio. Hostelería, Cafés, Bares y similares. Regula la modalidad de alojamiento turístico residencia-casa de payés.

COMUNIDAD VALENCIANA:

—Decreto 253/1994, de 7 de diciembre. Turismo Rural. Alojamiento turístico rural.

EXTREMADURA:

—Decreto 120/1998, de 6 de octubre. Turismo Rural. Ordenación del alojamiento en el medio rural.

GALICIA:

—Orden de 2 de enero de 1995. Turismo. Ordenación de los establecimientos de turismo rural.

—Orden de 7 de mayo de 1996. Turismo. Modifica la Orden de 2 de enero de 1995 sobre ordenación de los establecimientos de turismo rural.

LA RIOJA:

—Decreto 8/1995, de 2 de marzo. Turismo Rural. Regulación y ordenación de los alojamientos en casas rurales.

MURCIA:

—Decreto 79/1992, de 10 de septiembre. Turismo. Regulación de los alojamientos turísticos especiales en zonas de interior.

NAVARRA:

—Decreto Foral 205/1986, de 12 de septiembre. Regula las subvenciones para la mejora y adecuación de la vivienda rural como alojamiento turístico.

—Decreto Foral 145/1990, de 24 de mayo. Turismo. Regula las ayudas para la modernización del sector.

—Decreto Foral 105/1993, de 22 de marzo. Casas Rurales. Reglamentación.

—Decreto Foral 53/1995, de 20 de febrero. Casas Rurales. Modifica el Decreto Foral 22 marzo 1993, que aprueba la reglamentación.

PAIS VASCO:

—Decreto 128/1996, de 28 de mayo. Turismo Rural. Regula los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

—Decreto de 23 de septiembre de 1997. Turismo Rural. Modifica el Decreto 28 mayo 1996, que regula los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

**REFERENCIAS
BIBLIOGRÁFICAS**

AGNOLI, F.M., *Agriturismo (problemi giuridici, possibilità e limiti operativi)*, Bologna, 1977.

ALONSO PÉREZ, M. (Editora), "Turismo rural y agroturismo en la Comunidad Valenciana", en *Noticias de la Economía Pública, Social y Cooperativa*, nº 9, especial Turismo Rural y Agroturismo en España, octubre, 1993, págs. 20 y ss.

ALONSO PÉREZ, M., "El agroturismo: una alternativa para las áreas rurales valencianas", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, especial turismo rural y agroturismo en España, octubre 1993, págs. 21 a 25.

ÁLVAREZ-CANAL MARTÍNEZ, J.A., "Propuestas de desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, RODRÍGUEZ LAGO, J. (Coordinador), IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, Secretariado de Publicaciones, 1995, págs. 161 a 171.

ÁLVAREZ DEL PINO, M. (Asociación para estudio y protección de la naturaleza URZ), "Propuestas de desarrollo turístico para Sajambre y Valdeón", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*", RODRÍGUEZ LAGO, J. (Coordinador), IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, Secretariado de Publicaciones, 1995, págs. 137 a 160.

ÁLVAREZ GÓMEZ, J., "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 47 a 58.

ANTÓN ACEVEDO, A., "Experiencias empresariales en turismo de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, RODRÍGUEZ LAGO, J. (Coordinador), IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, Secretariado de Publicaciones, 1995, págs. 53 a 62.

ARCARONS SIMÓN, R., *Manual de Derecho administrativo turístico*, Edit. Síntesis, Madrid, 1994.

ASUNCIÓN, M., SEGOVIA, E. y SÁNCHEZ, C., "Ecoturismo, turismo rural, turismo verde... Pero, ¿de qué turismo estamos hablando?", en *Revista PANDA*, nº 45, primavera 1994, págs. 4 a 8.

BALLARÍN MARCIAL, A., "Mundo rural y multifuncionalidad productiva del agricultor. Problemas jurídicos", trabajo presentado al *XVII Congreso Europeo de Derecho Rural*, Interlaken (Suiza), 13-15 octubre, 1993, págs. 3 y ss.

BARDÓN, E., "Turismo rural en España. Algunas iniciativas públicas", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio Central de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, págs. 9 a 26.

BLANCO PORTILLO, R. y BENAYAS DEL ÁLAMO, J., "El turismo como motor de desarrollo rural. Análisis de los proyectos de turismo subvencionados por Leader I", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 169, julio-septiembre 1994, págs. 119 a 147.

BOTE GÓMEZ, V., "El turismo rural en España: una estrategia artesanal para un turismo masivo", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 109, octubre-diciembre 1979, págs. 29 a 51.

BOTE GÓMEZ, V., "Importancia de investigar una estrategia turística en el medio rural español", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio Central de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, págs. 27 a 49.

BOTE GÓMEZ, V., *Turismo en espacio rural. Rehabilitación del patrimonio sociocultural y de la economía local*, Edit. Popular, Madrid, 1988.

BOWMAN, B., "Turismo rural en Irlanda", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio Central de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo 1987, págs. 117 a 124.

BUENO GÓMEZ, M., "Notas sobre el turismo rural en España", en *Revista de estudios agrosociales*, nº 120, julio-septiembre, 1982, págs. 105 a 116.

BUENO GÓMEZ, M., "Coloquio sobre Agricultura y Turismo", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 120, julio-septiembre, 1982, págs. 209 a 216.

CALATRAVA REQUENA, J., "Análisis de la potencialidad del turismo rural como elemento generador de rentas complementarias en zonas de depresión socioeconómica: el caso de las Alpujarras granadinas", en *Coloquio Hispano-Francés sobre espacios rurales*, T. II., Edit. Instituto de Estudios Agrarios, Pesqueros y Alimentarios, Madrid, abril, 1983, págs. 305 a 328.

CALS, J. (Director), CAPELLÀ, J. y VAQUÈ, E., *El turismo en el desarrollo rural de España*, Edit., Ministerio de Agricultura, Pesca y

Alimentación, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1995.

CALLIZO SONEIRO, J., *Aproximación a la geografía del turismo*, Colección Espacios y Sociedades, Serie general, nº 21, Edit. Síntesis, Madrid, 1991.

CALLIZO SONEIRO, J., "Las nuevas tendencias alterotrópicas del turismo en el pirineo aragonés", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 167 a 177.

CANNATA, G., "Agriturismo, turismo rurale, sviluppo del mezzogiorno", *Turismo verde*, 1988, págs. 128 a 145.

CARAZO GARCÍA OLALLA, L., "El turismo rural como recurso de la población agraria. Vacaciones en casas de labranza en España", en *Revista de Estudios Agrosociales*, nº 120, julio-septiembre 1982, págs. 117 a 130.

CÁRCABA FERNÁNDEZ, M., "El turismo rural como alternativa a la actividad agraria", en *Derecho Agrario Autonomico*, Edit. Comité Organizador II Congreso Internacional de Derecho Agrario, Oviedo 1991, págs. 499 a 511.

CARROZZA, A., "Diritto Agrario", en *Dizionari del Diritto privato*, a cura di Natalino IRTI, T.IV., Varese, 1983, págs. 61 a 65.

CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, T. III (Derecho de obligaciones, la obligación y el contrato en general), 16ª ed., Edit. Reus, Madrid, 1992.

CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, T. IV (Derecho de obligaciones, las particulares relaciones obligatorias), 13ª ed., Edit. Reus, Madrid, 1986.

CHACÓN BELENGUER, J.L. (Coordinador), *Turismo rural. Guía de recursos para cooperativas polivalentes y empresas*. Edit. Generalitat Valenciana, 1991.

CHACÓN BELENGUER, J.L., "Agroturismo, ¿por qué un turismo hecho por agricultores", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, especial turismo rural y agroturismo en España, octubre, 1993, págs. 25 a 26.

CHULIÁ VICENT, E. y BELTRÁN ALANDETE, T., *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos*, T.I, 3ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1996.

COORDINADORA DE ORGANIZACIONES DE DEFENSA AMBIENTAL, *Desarrollo y problemática del turismo rural en el Estado español* (Coord. Hilario VILLALVILLA ASENJO), Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, 1992.

CORRALES BERMEJO, L., *Apuntes para la definición y concepto de Turismo Rural*, Andanzas 1, Cuadernos de la Escuela Regional de Turismo de Castilla y León, Edit. Fundación Cultural Santa Teresa, Avila, 1993.

CORRALES BERMEJO, L. y RIVAS ZURDO, J.L., *Estudio de la normativa autonómica sobre Turismo Rural*, Andanzas 2, Cuadernos de la Escuela Regional de Turismo de Castilla y León, Edit. Fundación Cultural Santa Teresa, Avila, 1994.

COSTANZO, R., "Vacanze in campagna, un'occasione per agricoltura e mondo rurale in Europa e in Italia", en *Agriturismo 1983*, Roma, 1983, págs. 42 y ss.

COZZIO, E., *IVA Agricola. Impreditori agricoli singoli e associati: aspetti civilistici. Attività agrituristica*, 1ª ed., Edagricole, Bologna, 1981.

CUADRADO ROURA, J.R. (Director), *El desarrollo del mundo rural en España. Informe preliminar*, T. I, Edit. Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, Madrid, 1992, págs. 221 y ss.

DE CASTRO Y BRAVO, F., *El negocio jurídico*, Edit. Civitas, Madrid 1991 (reproducción facsímil de la 2ª tirada de la edición original, publicada por el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos en Madrid, 1971).

DE LAS HERAS GAYO, J., "Las posibilidades del turismo rural en España", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio Central de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, págs. 51 a 77.

DE LAS HERAS GAYO, J., "Algunos aspectos del turismo rural", en *Derecho Agrario. IV Congreso Nacional*, Editorial Agrícola Española y Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid, 1995, págs. 127 a 132.

DE LASUEN SOLOZÁBAL, B., *Agroturismo en Bizkaia*, Colección temas Vizcainos, nº 217, Edit. Bilbao Bizkaia Kutxa, Bilbao, enero, 1993.

DEL ÁLAMO JIMÉNEZ, J.C., "Política medioambiental y perspectivas de aprovechamiento turístico", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 39 a 43.

DELGADO DE MIGUEL, J.F., *Estudios de Derecho Agrario*, Edit. Montecorvo, Madrid, 1993.

DEL REGUERO OXINALDE, M., *Ecoturismo. Nuevas formas de turismo en el espacio rural*, Edit. Bosch, 1ª ed., Barcelona, 1994.

DE PABLO, E., "Los proyectos de turismo rural en la mancomunidad turística del Maestrazgo", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, especial Turismo Rural y Agroturismo en España, octubre, 1993, págs. 32 a 33.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. y GULLÓN BALLESTEROS, A., *Sistema de Derecho civil*, Vol. II, 6ª ed., Edit. Tecnos, Madrid, 1990.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, Vol. I (Introducción. Teoría del contrato), 4ª ed., Edit. Civitas, Madrid, 1993.

DIONISIO SARAVIA, F.M., "Turismo rural en Portugal", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, págs. 119 a 116.

DUALDE GÓMEZ, J., "La materia contractual única", en *Libro homenaje al Profesor Don Felipe Clemente de Diego*, Imprenta de Galo Sánchez, Madrid, 1940, págs. 27 a 40.

EHRlich, K., "Red andaluza de alojamientos rurales", en *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo*, Colección Técnica, Edit. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, ICONA, 1992, págs. 139 a 165.

ESPEJO, Z., *Costumbres de Derecho y Economía rural consignadas en los contratos agrícolas usuales en las provincias de la Península española, agrupadas según los antiguos reinos*, Madrid, 1900.

ESPÍN CÁNOVAS, D., *Manual de Derecho civil español*, Vol. III, 5ª ed., Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1978.

FLORES DEL MANZANO, F., *El valle del Jerte. Propuestas de turismo rural*, Ediciones GAESA (Guías Azules de España S.A.) y Sociedad para la promoción y desarrollo del valle del Jerte, Madrid, 1994.

FOULQUIER, M., "La rehabilitación de viviendas para uso turístico en Francia", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, págs. 159 a 168.

FRANCARIO, L., *L'impresa agricola di servizi*. Collana dell'istituto di legislazione agraria «A.de Feo», Jovene Editore, Napoli, 1988.

FRANCO GARCÍA, J.M., *Autonomía, agricultura e desenrolo de Galicia*, 1ª ed., Edit. Fundación Universitaria de Cultura Coordinadas, Monografías, Santiago de Compostela, abril, 1992.

FREÁN HERNÁNDEZ, M.M., "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 171 a 174.

FUBINI, R., "Contribución al estudio de los contratos complejos. (Llamados mixtos)", traducción de A. Polo, en *Revista de Derecho Privado*, nº 208, T. XVIII, 1931, págs. 1 a 16.

GARCÍA RAMÓN, D. Y OTROS, "Trabajo de la mujer, turismo rural y percepción del entorno: una comparación entre Cataluña y Galicia", en *Agricultura y Sociedad*, nº 75, abril-junio 1995, págs. 115 a 152.

GASCÓN LINARES, M.A., *Turismo rural en España*, Serie Recopilaciones Bibliográficas nº 9, Edit. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Secretaría General Técnica, octubre, 1993.

GÓMEZ CALERO, J., *Régimen jurídico del contrato de viaje combinado*, Edit. Dykinson, Madrid, 1997.

GONZÁLEZ-ANTÓN "Actitud sobre el turismo rural de en pueblos de la montaña occidental de León", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, RODRÍGUEZ LAGO, J. (Coordinador), IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, Secretariado de Publicaciones, 1995, págs. 89 a 103.

GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, A.M., "Estrategias provinciales para el desarrollo turístico de zonas de montaña", en *Posibilidades del turismo de montaña en la provincia de León*, RODRÍGUEZ LAGO, J.,

(Coordinador). IV Curso Economía Leonesa, Universidad de León, Secretariado de Publicaciones, 1995, págs. 63 a 87.

GOTARREDONA FIOL, R. Y RIPOLL MARTÍNEZ, A., "El turisme alternatiu a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 203 a 214.

GROULLEAU, H., "El turismo rural y la Comunidad Económica Europea", en *Turismo en el medio rural*, Edit. Servicio Central de Publicaciones del Principado de Asturias, Oviedo, 1987, págs. 125 a 134.

JORDANO BAREA, J.B., "Contratos mixtos y unión de contratos", en *Anuario de Derecho Civil*, T. IV, 1951, págs. 321 a 339.

JORDANO BAREA, J.B., "Los contratos atípicos", en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, V. 195, T. II, julio-agosto, 1953, págs. 51 y ss.

LA ROCA, F., "Turismo rural, medio ambiente y áreas protegidas", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, especial Turismo Rural y Agroturismo en España, octubre, 1993, págs. 38 a 40.

LAS HERAS OLIETE, C., "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario Español y de todas las Comunidades Autónomas. Congreso internacional e iberoamericano de Derecho Agrario*, Edit. Diputación General de Aragón, Zaragoza, 1993, págs. 377 a 389.

LIZARRAGA, A., "La experiencia navarra en turismo rural", en *Interpretación ambiental y turismo rural*, CROSBY, A. (Director), Edit.

Centro Europeo de Formación Ambiental y Turística (CEFAT), Madrid, 1994, págs. 169 a 185.

LUNA SERRANO, A., "La tipicità dei contratti nel quadro dell'evoluzione del Diritto agrario spagnolo", en *Rivista di Diritto agrario*, octubre-diciembre, 1969, págs. 441 a 468.

MACHADO CARRILLO, A., "Las dimensiones del «ecoturismo» en Canarias", en *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo*, Colección Técnica, Edit. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, ICONA, 1992, págs. 45 a 62.

MALEVOLTI, I. (Coordinador), *Indagine sulle caratteristiche dell'impreditorialità in agricoltura nella provincia di Grosseto. Imprese agricole tra tradizione, innovazione e nuove aree d'affari nell'agriturismo e nel biologico*, Firenze, 1993.

MARCHENA GÓMEZ, M.J., "Escala intermedia y ordenación del turismo en espacio rural. El caso de Andalucía", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 215 a 224.

MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, L., *Derecho agrario. Estudios para una introducción*, Neo Ediciones, Zaragoza, 1990.

MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, L., citado por LAS HERAS OLLETE, C., "Turismo rural en Aragón", en *Derecho Agrario Español y de todas las Comunidades Autónomas. Congreso internacional e*

iberoamericano de Derecho Agrario, Edit. Diputación General de Aragón, Zaragoza, 1993, pág. 380.

MIRA DOALLO, R., "Organización de rutas e itinerarios turísticos", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 103 a 107.

MORRO PRATS, A., "Perfil de l'usuari d'agroturisme a Mallorca", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 225 a 234.

NAVALÓN GARCÍA, M.R., "El turismo rural como generador de rentas complementarias frente a la difusión del modelo turístico litoral en los municipios de la montaña prelitoral alicantina: Senija, Llíber, Jalón y Alcalalí", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 235 a 247.

NOTARSTEFANO, C., *Lineamenti privatistici delle attività turistiche*, Cacucci Editore, Bari, 1993.

O.C.D.E., "Medio ambiente y turismo: el presente y el futuro", en el Informe General «El impacto del turismo sobre el medio ambiente», *Revista del Instituto de Estudios Económicos. Aspectos Económicos y Jurídicos del Medio Ambiente*, nº 3, 1980, págs. 102 a 136.

ORTEGA PARDO, G., "Cuasi-contratos atípicos", en *Anuario de Derecho civil*, T. I, abril-junio, 1948, págs. 493 a 517.

OTERO RODRÍGUEZ, J., "Configuración de una oferta turística a través de recursos naturales", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 145 a 146.

PAOLONI, L., *Analisi comparata delle leggi regionali sull'agriturismo*, in curso di pubbl. su *Nuovo diritto agrario*, 1988.

PÉREZ SERRANO, *El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil*, Madrid, 1930.

PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil*, T. II, Vol. 1º, 3ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 1988.

QUINTANA CARLO, I. y SÁNCHEZ GIL, O., *Legislación turística básica*, Edit. Tecnos, Madrid, 1997.

RIBAS JAUME, M., "Cap a un desenvolupament integrat: l'agricultura ecològica en unió amb l'agroturisme", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 267 a 271.

RODRÍGUEZ RENDO, E., "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense*.

Ponencias y conclusiones, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 61 a 71.

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, D., Discurso de inauguración del Primer Congreso de Turismo Rural en Ourense, en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 21 a 25.

ROSELLÓ GELI, J., "Les noves modalitats turístiques a Mallorca. a Vall de Sóller", en *La formació, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques*, BENÍTEZ MAIRATA, J. (Coordinador), III Jornades de Geografia del Turisme, Turisme i Investigació, nº 3, Servei de publicacions de la Universitat de les Illes Balears, Palma de Mallorca, 1995, págs. 273 a 279.

SACO CID, J.L., "Bases para la planificación del turismo rural en la provincia de Ourense", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 165 a 169.

SENENT, M.J., "El turismo rural y agroturismo en la legislación española", en *Noticias de la economía pública, social y cooperativa*, nº 9, especial Turismo Rural y Agroturismo en España, octubre, 1993, págs. 52 a 54.

SORET LAFRAYA, P., "Turismo rural en Navarra", en *Ecoturismo. Criterios de desarrollo y casos de manejo*, Colección Técnica, Edit. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, ICONA, 1992, págs. 131 a 138.

VÁZQUEZ BARQUERO, J.A., "Desarrollo económico rural a través del turismo. Las iniciativas locales", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 149 a 152.

VELLUTI ZATI, *Tourisme et loisirs en milieu rural*, Consejo de Europa, 1988.

VIDAL IGLESIAS, I., "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 95 a 96.

VILARIÑO GÓMEZ, A., "Turismo alternativo en la provincia de Ourense. Opciones desde distintos niveles de actuación", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 93 a 94.

VILAS RODRÍGUEZ, E., "Formación de recursos humanos en el medio rural. Reorientación de la política de formación", en *I Congreso de turismo rural. Recursos naturales y desarrollo turístico en Ourense. Ponencias y conclusiones*, Edit. Cámara de Comercio e Industria de Ourense, Ourense, 1993, págs. 59 a 60.

ZUDDAS, G., MONTICELLI, S. Y CIRUNELLI, G., *Il contratto d'albergo, il contratto di viaggio, i contratti del tempo libero*, Il Diritto Privato Oggi, Serie a cura di Paolo Cendon, Giuffrè Editore, Milano, 1994.

ÍNDICE

<u>INTRODUCCIÓN</u>	1
I. DELIMITACIÓN DEL TEMA.....	1
II. CIRCUNSTANCIAS PROPICIATORIAS DE LA ELECCIÓN DEL TEMA DE LA TESIS.....	3
II.1. EL AUGE DEL FENÓMENO TURÍSTICO RURAL EN GENERAL Y DEL AGROTURISMO EN PARTICULAR: ESCASEZ DE ESTUDIOS ESPECÍFICOS SOBRE LA MATERIA.....	4
II.2. NOVEDOSA Y RECIENTE REGULACIÓN JURÍDICA DEL FENÓMENO SOCIAL AGROTURÍSTICO.....	11
II.3. POSIBILIDADES DEL AGROTURISMO PARA EL SECTOR AGRÍCOLA ESPAÑOL Y EUROPEO.....	15
III. ESQUEMA DE LA TESIS.....	18
PARTE PRIMERA: EL FENÓMENO DEL TURISMO RURAL Y DEL AGROTURISMO.....	18
CAPÍTULO PRIMERO. DESARROLLO HISTÓRICO.....	18
CAPÍTULO SEGUNDO. MODALIDADES TURÍSTICAS PRACTICADAS EN EL MEDIO RURAL Y NATURAL: EL AGROTURISMO COMO MODALIDAD DEL TURISMO RURAL.....	19

CAPÍTULO TERCERO. CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONES DEL FENÓMENO AGROTURÍSTICO EN EL MARCO GENÉRICO DEL TURISMO RURAL.....	20
CAPÍTULO CUARTO. CAUSAS Y MOTIVACIONES DE LA DEMANDA DE TURISMO RURAL Y AGROTURISMO. NUEVAS EXIGENCIAS DE LOS USUARIOS.....	21
CAPÍTULO QUINTO. EL TURISMO RURAL Y EL AGROTURISMO EN EL DERECHO COMPARADO.....	21
PARTE SEGUNDA: EL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	22
CAPÍTULO PRIMERO. CONCEPTO Y CARACTERES DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	23
CAPÍTULO SEGUNDO. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	24
CAPÍTULO TERCERO. LA CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS ELEMENTOS.....	25
CAPÍTULO CUARTO. EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS EFECTOS.....	27
CAPÍTULO QUINTO. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	28
<u>PARTE PRIMERA: EL FENÓMENO DEL TURISMO RURAL Y DEL AGROTURISMO</u>	29
CAPÍTULO PRIMERO: DESARROLLO HISTÓRICO.....	30

I. INTRODUCCIÓN. EL AGROTURISMO COMO FENÓMENO TRADICIONAL EN ESPAÑA.....	30
II. EL LLAMADO "TURISMO DE RETORNO" COMO POSIBLE ANTECEDENTE DEL MODERNO AGROTURISMO.	35
III. EL PROGRAMA INSTITUCIONAL DE LAS "VACACIONES EN CASAS DE LABRANZA".....	37
III.1. ORIGEN Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA.	38
III.2. FILOSOFÍA, ELEMENTOS Y CARACTERES DEL TURISMO EN GRANJAS O CASAS DE LABRANZA.	39
III.3. EL "CONTRATO" DE TURISMO EN CASAS DE LABRANZA.....	42
III.4. LIMITACIONES DEL PROGRAMA DE VACACIONES EN CASAS DE LABRANZA. FRACASO DEL MISMO Y SOLUCIONES DE FUTURO.....	44
CAPÍTULO SEGUNDO: MODALIDADES TURÍSTICAS PRACTICADAS EN EL MEDIO RURAL Y NATURAL: EL AGROTURISMO COMO MODALIDAD DEL TURISMO RURAL.	48
I. GENERALIDADES. MODALIDADES DE TURISMO EN EL MEDIO RURAL Y NATURAL.	48
II. DISTINCIÓN TERMINOLÓGICA ENTRE TURISMO RURAL Y AGROTURISMO. SU INTERCONEXIÓN.	54
III. EL CONCEPTO DE AGROTURISMO EN LA DOCTRINA ACTUAL.....	63
III.1. DEFINICIONES DE CARÁCTER OBJETIVO.	65
III.2. DEFINICIONES DE CARÁCTER SOCIOLÓGICO.....	70

III.3. DEFINICIONES DE CARÁCTER SUBJETIVO.....	73
CAPÍTULO TERCERO: CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONES DEL FENÓMENO AGROTURÍSTICO EN EL MARCO GENÉRICO DEL TURISMO RURAL.....	77
I. CARACTERÍSTICAS DEL AGROTURISMO COMO MODALIDAD INTEGRADA EN EL TURISMO RURAL.....	77
II. LAS PRINCIPALES FUNCIONES DEL AGROTURISMO Y DEL TURISMO RURAL.....	84
II.1. FUNCIÓN ECONÓMICA.....	84
II.2. FUNCIÓN SOCIAL.	88
II.3. FUNCIÓN ECOLÓGICA.....	92
II.4. FUNCIÓN CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO SOCIOCULTURAL E INMOBILIARIO DEL MEDIO RURAL.	95
II.5. FUNCIÓN CULTURAL DEL AGROTURISMO.	99
II.6. EL AGROTURISMO COMO ALTERNATIVA AL TURISMO TRADICIONAL CONVENCIONAL DE SOL Y PLAYA, LITORAL O COSTERO.....	103
CAPÍTULO CUARTO: CAUSAS Y MOTIVACIONES DE LA DEMANDA DE TURISMO RURAL Y DE AGROTURISMO. NUEVAS EXIGENCIAS DE LOS USUARIOS.....	105
I. RAZONES Y MOTIVACIONES DE ÍNDOLE ECONÓMICA.....	105
II. MOTIVACIONES DE ÍNDOLE SOCIOLÓGICA.	108

III. CRECIMIENTO DEL DENOMINADO "TURISMO DE RETORNO" HACIA LAS ZONAS RURALES.....	114
IV. AGOTAMIENTO Y CRISIS DEL TRADICIONAL MODELO MASIVO TURÍSTICO DE LITORAL. NUEVAS EXIGENCIAS DE LA DEMANDA TURÍSTICA.	115
V. CONTACTO CON LA NATURALEZA Y EL MEDIO AMBIENTE RURAL.	120
VI. MOTIVACIONES DE ÍNDOLE CULTURAL: INTERÉS POR LAS MANIFESTACIONES DE LA CULTURA RURAL Y AGRÍCOLA.....	123
CAPÍTULO QUINTO: EL TURISMO RURAL Y EL AGROTURISMO EN EL DERECHO COMPARADO.....	127
I. FRANCIA.	127
I.1. LAS «GÎTES DE FRANCE».....	127
I.2. COMERCIALIZACIÓN DE LAS «GÎTES DE FRANCE».	131
II. PORTUGAL.....	133
II.1. EL DECRETO-LEY 256/1986.....	133
II.2. DERECHO ACTUAL VIGENTE: EL DECRETO-LEY 169/1997.....	136
II.2.1. Introducción.	136
II.2.2. Regulación particular de la actividad agroturística.....	137
II.2.3. El contrato de agroturismo en el Decreto-Ley de 1997.....	139
III. ITALIA.	142

III.1. INTRODUCCIÓN. LAS PRIMERAS ACTUACIONES LEGISLATIVAS.....	142
III.2. LA LEY MARCO SOBRE AGROTURISMO, DE 5 DE DICIEMBRE DE 1985, N. 730.....	144
III.3. LEGISLACIÓN PARTICULAR: LAS LEYES REGIONALES POSTERIORES A LA LEY MARCO SOBRE AGROTURISMO DE 1985.....	149
IV. IRLANDA.....	154
V. OTROS PAISES EUROPEOS.....	157
<u>PARTE SEGUNDA: EL CONTRATO DE AGROTURISMO.....</u>	159
CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTO Y CARACTERES DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	160
I. CONCEPTO.....	160
II. CARACTERES DEL CONTRATO.....	163
II.1. CONTRATO ATÍPICO.....	164
II.2. CONTRATO PRINCIPAL.....	166
II.3. CONTRATO CONSENSUAL.....	167
II.4. CONTRATO BILATERAL O SINALAGMÁTICO.....	168
II.5. CONTRATO CAUSAL, ONEROSO Y CONMUTATIVO.....	169
II.6. CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.....	171

CAPÍTULO SEGUNDO: NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	175
I. TEORÍAS ACERCA DEL PROBLEMA DE SU NATURALEZA JURÍDICA: DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES.	175
I.1. SEMEJANZAS CON DIVERSOS CONTRATOS TÍPICOS.	177
I.2. AFINIDADES Y DISPARIDADES CON EL HOSPEDAJE.	181
I.2.1. Configuración: concepto y tipología.	181
I.2.2. Afinidades y diferencias entre las prestaciones de ambas figuras.....	184
I.2.3. Naturaleza del hospedaje y su relación con el agroturismo.	186
I.3. AFINIDADES Y SEMEJANZAS CON EL CONTRATO DE VIAJE COMBINADO.....	188
I.3.1. Configuración y naturaleza jurídica.	188
I.3.2. Diferencias y afinidades con el contrato de agroturismo.	191
II. CUESTIONES DERIVADAS DE LA NATURALEZA ATÍPICA DEL CONTRATO.	194
II.1. FUNDAMENTO DEL CONTRATO ATÍPICO DE AGROTURISMO.	194
II.2. ADMISIBILIDAD DEL CONTRATO DE AGROTURISMO. SU VALIDEZ Y LICITUD.	197
II.3. DISCIPLINA NORMATIVA APLICABLE AL CONTRATO.....	200
II.4. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA ESPAÑOLA APLICABLE AL CONTRATO.....	210
CAPÍTULO TERCERO: LA CONSTITUCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS ELEMENTOS.	213

I. INTRODUCCIÓN. LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.....	213
II. ELEMENTOS PERSONALES O SUBJETIVOS.....	215
II.1. EL EMPRESARIO DE AGROTURISMO.....	216
II.1.1. Condición de Empresario agrícola.....	217
II.1.2. Titularidad sobre el inmueble destinado al agroturismo.....	224
II.1.3. El requisito de la residencia.	233
II.1.4. La personalidad del empresario de agroturismo.	238
II.2. EL USUARIO AGROTURISTA.....	241
II.2.1. Concepto, capacidad y caracteres.	241
II.2.2. Agroturista: contratante principal o beneficiario.	246
III. ELEMENTOS REALES U OBJETIVOS.....	248
III.1. ALOJAMIENTO.....	249
III.1.1. El establecimiento para alojamiento agroturístico.....	250
<i>III.1.1.1. Ubicación en el medio rural.</i>	<i>251</i>
<i>III.1.1.2. Ubicación en el seno de una explotación agraria en actividad..</i>	<i>254</i>
<i>III.1.1.3. Características constructivas de la vivienda destinada al agroturismo.....</i>	<i>260</i>
III.1.2. La prestación del servicio de alojamiento agroturístico.	268
<i>III.1.2.1. Introducción.....</i>	<i>268</i>
<i>III.1.2.2. Modalidades de alojamiento en los establecimientos de agroturismo.....</i>	<i>270</i>
III.2. MANUTENCIÓN ALIMENTICIA.....	275

III.2.1. Introducción.....	275
III.2.2. Modalidades de prestación de la manutención alimenticia.	277
<i>III.2.2.1. Manutención obligatoria.</i>	<i>277</i>
<i>III.2.2.2. Servicios de manutención libremente prestados por el establecimiento.....</i>	<i>279</i>
III.2.3. Notas peculiares características del servicio de manutención alimenticia en establecimientos de agroturismo.....	280
III.3. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE OCIO.....	285
III.3.1. Oferta general de servicios complementarios.....	286
III.3.2. Actividades relacionadas con el medio rural o natural.....	288
III.3.3. Actividades recreativas relacionadas con la explotación agrícola en que se ubica el alojamiento agroturístico.....	295
III.4. EL PRECIO O RETRIBUCIÓN.	301
IV. ELEMENTOS FORMALES DEL CONTRATO.....	306
CAPÍTULO CUARTO: EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE AGROTURISMO: SUS EFECTOS.....	310
I. INTRODUCCIÓN.	310
II. EFECTOS EN RELACIÓN CON EL EMPRESARIO DE AGROTURISMO..	
.....	311
II.1. OBLIGACIONES A SU CARGO.....	311
II.2. DERECHOS A SU FAVOR.....	325
III. EFECTOS DEL CONTRATO RESPECTO DEL AGROTURISTA.....	327

III.1. OBLIGACIONES A CARGO DEL MISMO.	327
III.2. DERECHOS A SU FAVOR.....	337
CAPÍTULO QUINTO: EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE AGROTURISMO.	339
I. IDEAS PREVIAS.....	339
II. CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	340
CONCLUSIONES	354
DISPOSICIONES AUTONÓMICAS ANALIZADAS.....	376
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	381
ÍNDICE.....	397