

REVISTA INTERNACIONAL
CONSINTER
DE DIREITO

*Publicação Semestral Oficial do
Conselho Internacional de Estudos
Contemporâneos em Pós-Graduação*

ANO II – NÚMERO II

EFETIVIDADE DO DIREITO

Lisboa
Editorial Juruá
2016

REVISTA INTERNACIONAL CONSINTER DE DIREITO, ANO II, Nº II, 1º SEM. 2016

JURUÁ
EDITORIAL

Europa – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Tel: +351 223 710 600
Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal
Home page: www.editorialjurua.com — e-mail: internacional@jurua.net

ISSN: 2183-6396

Depósito Legal: 398849/15

DOI: 10.19135/revista.consinter.00002.00

Editor:

Luiz Augusto de Oliveira Junior

Diretores da Revista:

David Vallespín Pérez

Germán Barreiro González

Gonçalo S. de Melo Bandeira

María Yolanda Sánchez-Urán Azaña

COLABORADORES:

Aline Fagundes dos Santos

Aloisio Krohling

Ana Clara Montenegro Fonseca

Antônio Carlos Efig

Dirce Nazaré de Andrade Ferreira

Fernando Rister de Sousa Lima

Fernando Sérgio Tenório de Amorim

Francisca Ramón Fernández

Gabriel Huberman Tyles

Gláucia Aparecida da Silva Faria Lamblem

Gonçalo S. de Melo Bandeira

Herleide Herculano Delgado

Isaac Sabbá Guimarães

J. Eduardo López Ahumada

João Jacinto Anê Andorfato

José Marcelo Ferreira Costa

Juliana Melo Tsuruda

Karina Nogueira Vasconcelos

Luciano do Nascimento Silva

Lucinéia Rosa dos Santos

Marco Antonio Marques da Silva

Miguel Horvath Júnior

Murilo Euler Catuzo

Nuria Belloso Martín

Ricardo Vieira de Souza

Roberta Soares da Silva

Rolando Pavó Acosta

Tatsiana Ushakova

Integrantes do Conselho Editorial do



Alexandre Libório Dias Pereira

Doutor em Direito; Professor da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

Bruno Sena Martins

Doutor em Grupo de Estudos Anglo-Americanos pela Universidade de Coimbra; Professor da Universidade de Coimbra.

Carlos Francisco Molina del Pozo

Doutor em Direito; Professor Titular de Direito Administrativo e Diretor do Centro de Documentação Europeia na Universidade de Alcalá de Henares; Professor da Escola Diplomática e do Instituto Nacional de Administração Pública.

Manuel Martínez Neira

Doutor em Direito; Professor Titular da Faculdade de Ciências Sociais e Direito da Universidade Carlos III de Madrid.

Mário João Ferreira Monte

Doutor em Ciências Jurídico-Criminais; Professor Associado com nomeação definitiva na Escola de Direito da Universidade do Minho; membro integrado do Centro de Investigação de Direitos Humanos da Universidade do Minho e Presidente do Instituto Lusófono de Justiça Criminal (JUSTICRIM).

Nuno Manoel Pinto de Oliveira

Doutor em Direito; Professor da Escola de Direito da Universidade do Minho.

Nuria Belloso Martín

Doutora em Direito; Professora Catedrática de Filosofia do Direito na Faculdade de Direito da Universidade de Burgos.

Paulo Ferreira da Cunha

Doutor em Direito; Professor Catedrático da Faculdade de Direito da Universidade do Porto.

APRESENTAÇÃO

A **Revista Internacional CONSINTER de Direito** é uma publicação de cariz periódico do **CONSINTER – Conselho Internacional de Estudos Contemporâneos em Pós-Graduação** que tem por objetivo constituir-se num espaço exigente para a divulgação da produção científica de qualidade, inovadora e com profundidade, características que consideramos essenciais para o bom desenvolvimento da ciência jurídica no âmbito internacional.

Outra característica dos trabalhos selecionados para a **Revista Internacional CONSINTER de Direito** é a multiplicidade de pontos de vista e temas através dos quais o Direito é analisado. Uma revista que se pretende internacional tem o dever de abrir horizontes para temas, abordagens e enfoques os mais diversos e, através deste espaço, colaborar com um melhor diálogo académico.

Resultado de um trabalho criterioso de seleção, este volume que agora se apresenta destina-se a todos aqueles que pretendem pensar o Direito, ir além da sua aplicação quotidiana, mas sem deixar de lado o aspecto prático, tão característico das ciências.

EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO HISTÓRICO Y SUS CAUSAS DE EXTINCIÓN: UN ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO

HISTORICAL RUSTIC LEASING AND CAUSES OF EXTINCTION: AN ANALYSIS FROM THE LEGAL VIEWPOINT

*Francisca Ramón Fernández*¹

Resumen: En el presente trabajo se analizan las distintas causas de extinción del contrato de arrendamiento rústico histórico tras la Ley 3/2013, de 26 de julio, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias. La nueva regulación de esta figura representativa del Derecho civil foral valenciano plantea diversas cuestiones en torno a la aplicación de normativa complementaria, así como su relación con el ámbito urbanístico y de la empresa agraria. La metodología empleada en el presente trabajo ha comparado la legislación actual con la anterior norma, así como la principal doctrinal científica que ha estudiado la figura. Las conclusiones obtenidas nos permiten considerar que la regulación actual es más completa que la legislación anterior, pese a que sería deseable un desarrollo normativo para poder subsanar algunas carencias detectadas.

Palabras clave: Legislación, Arrendamiento rústico histórico; Ley 3/2013, de 26 de julio, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias; Finalización.

The completion of the contract of rustic historical lease after the Law 3/2013, of July 26th, of the Valencian Government on land contracts and other agricultural legal relation

Abstract: In the present work there are analyzed the different reasons of extinction of the contract of rustic historical lease after the Law 3/2013, of

¹ Doctora en Derecho. Profesora titular de Derecho civil; Departamento de Urbanismo. Escuela Técnica Superior de Ingeniería Agronómica y del Medio Natural (ET-SIAMN); Universitat Politècnica de València.

July 26 th, of the Contracts and other Juridical Agrarian Relations. The new regulation of this representative figure of the statutory Valencian Civil law raises diverse questions concerning the application of complementary regulation, as well as his relation with the urban development area and of the agrarian company. The methodology used in the present work has compared the current legislation with the previous norm, as well as the principal scientific doctrinal one who has studied the figure. The obtained conclusions allow us to think that the current regulation is more complete than the previous legislation, in spite of that a normative development would be desirable to be able to correct some detected lacks.

Keywords: Legislation; Contract of rustic historical lease; Law 3/2013, of Juli 26th, Valencian Government on land contracts and other agricultural legal relation; Completion

AGRADECIMIENTOS

Trabajo realizado en el marco del Proyecto I+D Excelencia del Ministerio de Economía y Competitividad (DER2015-65810-P), 2016-2018, Convocatoria 2015 -Proyectos I+D- Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia. Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento, siendo el Investigador Principal el Dr. D. Lorenzo Cotino Hueso, Catedrático acreditado de Derecho constitucional, Universitat de València-Estudi General,, del Proyecto MINECO (DER2013-4256R), siendo los Investigadores Principales la Dra. D^a. Luz María Martínez Velencoso, Profesora Titular de Derecho civil, Universitat de València-Estudi General, y el Dr. D. Javier Plaza Penadés, Catedrático de Derecho civil, Universitat de València-Estudi General, y Proyecto “Derecho civil valenciano y europeo” del Programa Prometeo para Grupos de Investigación de Excelencia de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, GVPROMETEOII2015-014 y del Microcluster “Estudios de Derecho y empresa sobre TICs (Law and business studies on ICT)”, dentro del VLC/Campus, Campus de Excelencia Internacional (International Campus of Excellence), coordinado por el Dr. D. Javier Plaza Penadés, Catedrático de Derecho civil, Universitat de València-Estudi General.

INTRODUCCIÓN

La Ley 3/2013, de 26 de julio, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias (BOE núm. 222, de 16 de septiembre de

2013), regula, por un lado, en su título I, las modalidades especiales del contrato de compraventa, prestando atención a las tradicionales venta a ojo y al peso (Véase: RAMÓN, 2013; ARNAU, 2014, p. 1 y sigs.; BARCELÓ, 2014, p. 1 y sigs.), junto con la figura del corredor y/alfarrassador (BARCELÓ, 2015, p. 292 y sigs.); y por otra, en su título II, la figura del arrendamiento histórico, anteriormente regulado por la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos (MONFORTE, 1922; GARRIDO, 1943; CLIMENT, 1996, p. 6579 y sigs.; CLIMENT, 2000, p. 677 y sigs. DE LA RÚA, 2002; AA.VV., 2004; CARRIÓN, 2011, p. 483 y sigs.), que se deroga de forma expresa. Junto a ello, se regulan también los censos (título III) y la costumbre del tornallom, en el título IV (RAMÓN, 2015, p. 1061 y sigs.).

Se trata, por tanto, de una figura peculiar contractual, de ámbito territorial, y que constituye una de las figuras más importantes del Derecho civil foral valenciano (CABALLERO, 2013, p. 193 y sigs.).

Nos vamos a centrar en el presente trabajo en uno de los aspectos más importantes en el ámbito de los arrendamientos las causas de finalización del contrato de arrendamiento rústico histórico, en sus arts. 46 a 49.

En dichos preceptos se contemplan las siguientes causas de extinción:

1. El ejercicio del derecho de recuperación.
2. La transformación urbanística de la finca.
3. Expropiación de la finca.
4. Resolución del contrato.

Vemos, pues, y siguiendo a la doctrina especializada (CLEMENTE, 2015, p. 64 y sigs.), que la Ley 6/1986 regulaba la expropiación total o parcial de la finca, la variación de la calificación del suelo y el recabo del arrendador para sí el cultivo. A ello se añadían las causas que indicaba la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE núm. 284, de 27 de noviembre de 2003), modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre (BOE núm. 287, de 1 de diciembre de 2005), según lo indicado en el Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se desarrolla la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos (DOCV núm. 2710, de 15 de marzo de 1996), coincidiendo básicamente con las actuales causas de extinción que contempla la actual regulación.

I LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO HISTÓRICO TRAS LA LEY 3/2013, DE 26 DE JULIO, DE LOS CONTRATOS Y OTRAS RELACIONES JURÍDICAS AGRARIAS. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS CAUSAS DE EXTINCIÓN

1 El ejercicio del derecho de recuperación

Se refiere al llamado recabo de la finca para el cultivo directo, que puede ser o no personal, y con una duración mínima temporalmente indicada en la norma.

Se recoge en el art. 46 de la Ley 3/2013:

1. Si el arrendador o la arrendadora fuere persona física, podrá poner término al arrendamiento recabando para sí el cultivo de la finca, con obligación de cultivarla de forma directa, aunque no sea personal, como titular de la explotación agraria durante un plazo mínimo de diez años.

Si fueren varias las personas coarrendadoras, podrán ejercitar el derecho todas ellas conjuntamente, o varias de forma también conjunta, o una sola de ellas; en estos dos últimos casos con consentimiento de las restantes.

2. Dicho desistimiento unilateral del contrato deberá ser comunicado fehacientemente al arrendatario o arrendataria antes de la terminación del año agrícola inmediatamente anterior a aquél en que deba tener efecto y, en todo caso, con el plazo mínimo de seis meses. La declaración podrá hacerse en la libreta, con el enterado del arrendatario o de la arrendataria.

3. Junto con la comunicación del desistimiento, la persona arrendadora ofrecerá al arrendatario o a la arrendataria la correspondiente indemnización, que deberá pagar o consignar con anterioridad al cese efectivo del arrendamiento. El arrendatario o arrendataria disconforme podrá exigir judicialmente la liquidación de su derecho, pero no podrá retener la posesión.

4. El ejercicio del derecho dejará a salvo la facultad de la persona arrendataria de recoger y hacer suya la cosecha pendiente.

5. La indemnización se determinará conforme a los siguientes criterios:

a) El 20% del valor rústico de la finca objeto de arrendamiento, justificado con informe emitido por persona técnica competente y, en

su caso, el valor actual de las mejoras hechas a cargo del arrendatario o de la arrendataria.

b) Si se hubiere modificado la clasificación urbanística del suelo para incorporarlo a algún proceso de urbanización, la indemnización será la misma que la prevista en el artículo siguiente, justificada también por informe emitido por persona técnica competente. Esto último se aplicará si la clasificación del suelo fuere alterada en los dos años siguientes al cese del arrendamiento por esta causa, pudiendo la antigua persona arrendataria exigir al arrendador o a la arrendadora la diferencia entre una y otra indemnización; a falta de aceptación, se determinará judicialmente.

c) También se aplicará el criterio del artículo siguiente, aun no existiendo alteración en la clasificación del suelo, si al tiempo de ejercitar el derecho de recuperación el valor en venta de los terrenos arrendados es sustancialmente superior a su valor agrícola por efecto de expectativas urbanísticas, y así resulta justificado por informe emitido por dos personas técnicas competentes.

6. Si la antigua persona arrendadora incumpliere el deber de cultivar la tierra establecido en el apartado 1 durante un plazo de diez años, la antigua persona arrendataria o sus causahabientes tendrán derecho a la rehabilitación del contrato y a la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados.

La doctrina, igualmente, se ha ocupado del cambio de los usos del suelo en la Comunidad Valenciana (MORAGUES, 2013, p. 395 y sigs.)

En la Ley 6/1986 se establecía en los arts. 6 y 7 el denominado recabo del cultivo para sí, con el siguiente texto:

Artículo 6. *Para el caso de que el propietario recabe para sí el cultivo de la finca la compensación que deberá abonar el propietario al titular del cultivo en los arrendamientos históricos declarados será la determinada en el párrafo dos del artículo anterior.*

Corresponderá a la jurisdicción ordinaria, en caso de desacuerdo de las partes, determinar la valoración del plus valor generado. A estos efectos el juez ponderará las circunstancias de continuidad de la explotación de cultivador y la situación de necesidad del propietario.

Artículo 7. *Obtenido dicho cultivo por el propietario, éste deberá inexcusablemente practicar el mismo de modo personal y directo, al menos durante un plazo de diez años. El incumplimiento de este deber dará lugar a la resolución de su derecho, a la reposición en el cultivo*

del anterior cultivador o de su sucesor y a la de abonar la correspondiente indemnización de gastos, que serán determinados en un solo procedimiento por la jurisdicción ordinaria.

Como vemos, la regulación actual es mucho más extensa y detallada que la contenida en la Ley 6/1986.

Como indica el Preámbulo de la Ley 3/2013, “se intenta garantizar que el derecho de recuperación cumpla su finalidad específica, que es atender el derecho preferente del propietario o propietaria para el cultivo de la finca, evitando su utilización en fraude de eventuales derechos de participación en el plusvalor por transformaciones urbanísticas o por presiones de esta naturaleza que hacen subir el valor de los terrenos al margen de su utilidad agraria”.

Este ejercicio del derecho de recuperación requiere que la parte arrendadora sea persona física (el art. 30 de la Ley 3/2013, relativo al concepto, indica que la parte arrendataria necesariamente tiene que ser persona física, pero no indica nada respecto a la parte arrendadora) para recabar el cultivo para sí, debiendo cultivarla de forma directa, aunque no sea personal, como titular de la explotación agraria, durante el plazo mínimo de diez años.

Se considera como titular de la explotación, según indica el art. 3.4 de la Ley 8/2002, anteriormente indicada, la persona física o jurídica que ejerce la actividad agraria organizando los bienes y derechos integrantes de la explotación con criterios empresariales y asumiendo los riesgos y responsabilidades civil, social y fiscal que puedan derivarse de la gestión de la explotación.

En el caso de que varias personas fueran coarrendadoras, el ejercicio del derecho de recuperación corresponderá todas ellas conjuntamente, o varias de forma conjunta o bien una con el consentimiento del resto.

Deberá ser comunicado de forma fehaciente este desistimiento unilateral a la parte arrendataria antes de la terminación del año agrícola inmediatamente anterior al que deba hacer efecto, y en todo caso con el plazo mínimo de seis meses.

Como observamos, se vuelve a hacer referencia a la libreta, ya que podrá realizarse en la misma, siempre que la parte arrendataria quede enterada.

Podemos indicar que la comunicación de forma fehaciente queda equiparada a la declaración que se hace en la libreta, documento

que puede seguir existiendo en los arrendamientos valencianos, ya que la nueva Ley 3/2013 no la elimina, sino que como hemos visto se refiere a ella en varios artículos, dotándola de un valor sustancial en el arrendamiento rústico histórico.

Se contempla el derecho a percibir una indemnización la parte arrendataria. Esta indemnización la podrá pagar o consignar la parte arrendadora antes del cese efectivo del arrendamiento. En el caso de que la parte arrendataria no esté de acuerdo con la misma, podrá acudir a que judicialmente se liquide su derecho, pero no podrá retener la posesión de la cosa.

Este derecho a indemnización deja a salvo la facultad de la parte arrendataria de recoger y hacer suya la cosecha que se encuentre pendiente.

Al igual que sucedía con la regulación de la Ley 6/1986 se contemplan dos indemnizaciones distintas:

- el 20% del valor rústico de la finca objeto de arrendamiento y, en su caso, el valor actual de las mejoras realizadas a cargo de la parte arrendataria.
- el 50% en el caso del art. 51.1 de la Ley 3/2013.
- el 40% en el caso del art. 51.2 de la Ley 3/2013.

La diferencia entre los porcentajes de indemnización se establecen por las circunstancias que pueden intervenir. Se refiere el art. 46 de la Ley 3/2013 al caso de que se hubiere modificado la clasificación urbanística del suelo para incorporarlo a un proceso de urbanización, o si la clasificación del mismo fue alterada en los dos años siguientes al cese del arrendamiento por esta causa, pudiendo la parte arrendataria exigir la diferencia entre las dos indemnizaciones.

En el caso de discrepancia por la parte arrendataria, se dilucidará judicialmente la indemnización correspondiente.

Un supuesto singular es el que contempla el art. 46 de la Ley 3/2013, en su letra c). Se trata de aplicar el criterio que contiene el art. 47 de la misma norma, para el caso de la transformación urbanística de la finca, pese a no existir alteración en la clasificación del suelo, si cuando se ejercita el derecho de recuperación por parte del arrendador/a el valor en venta de los terrenos es superior al valor agrícola por efecto de expectativas urbanísticas.

En todos los casos que se contemplan en el art. 46 de la Ley 3/2013 se debe de contar con informe emitido por persona técnica

competente, siendo en el caso del art. 46, c) que se emita por parte de no una, sino de dos personas.

En el art. 46.6 de la Ley 3/2013 se indica que si la parte arrendadora después del ejercicio del derecho de recuperación incumple el deber de cultivar la tierra, durante el plazo fijado, la parte arrendataria primitiva o sus causahabientes podrán exigir la rehabilitación del contrato, junto con una reclamación de indemnización de daños y perjuicios.

No precisa la norma ningún criterio respecto a dicha indemnización, ni tampoco cuándo se podrá ejercitar el derecho de rehabilitación del contrato, si hay que esperar al plazo mínimo de los diez años, o si la parte arrendadora no cultiva desde el primer año la tierra, se podrá ejercitar dicho derecho.

2 La transformación urbanística de la finca

Se recoge en el art. 47 de la Ley 3/2013. La causa de extinción radica en el cambio de la clasificación o calificación de los terrenos para un uso distinto del agrario, ya que no debemos olvidar que el arrendamiento histórico valenciano se inspira en el principio de continuidad de la explotación agraria, y que su objeto solo puede recaer sobre fincas rústicas no yermas.

El citado precepto indica que:

1. Quedará extinguido el arrendamiento cuando quien cultive deba cesar en la actividad agraria como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico que haya clasificado o calificado los terrenos para usos distintos de los agrícolas.

2. Corresponderá al arrendatario o a la arrendataria la siguiente participación en el plusvalor derivado de la transformación urbanística de los terrenos: el 50% en el supuesto del artículo 51.1 y el 40% en el supuesto del artículo 51.2 de esta ley o si se demuestra que, respondiendo a este tipo contractual, el arriendo ha tenido una duración mínima de setenta y cinco años.

3. El plusvalor se obtendrá por la diferencia entre estos dos valores: valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos arrendados, descontado el importe de las cargas de urbanización y costes variables exigibles a la persona propietaria, aunque ésta los pague en terrenos; y valor agrario de la finca arrendada y sus accesiones, descontadas en su caso las mejoras hechas a cargo del arrendatario o de la arrendataria.

4. *En el documento de reparcelación u otro análogo deberá fijarse el valor del plusvalor, a efectos meramente estimativos.*

5. *El arrendatario o la arrendataria podrá exigir, en pago de su derecho y durante el primer mes del plazo a que se refiere el artículo 167.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la adjudicación de parcelas edificables por un aprovechamiento igual al 40 ó 50%, según proceda, correspondiente a la finca arrendada, con obligación de pagar las cargas urbanísticas y gastos variables correspondientes. Si lo hace, deberá en el mismo acto consignar o poner a disposición de la persona propietaria el valor íntegro de la finca rústica recogido en el proyecto de reparcelación.*

Ejercitada dicha opción por el arrendatario o por la arrendataria, la persona propietaria sólo podrá enervarla si, dentro del mes siguiente a su recepción, consigna o pone a disposición de aquél o aquélla el importe correspondiente a su participación en el plusvalor, según haya sido calculado en el proyecto de reparcelación.

El ejercicio de la opción u oposición se hará en documento público, notificado a la otra parte, a la administración actuante y, en su caso, al agente urbanizador o a la agente urbanizadora.

La opción u oposición al pago en terrenos del plusvalor no limita el derecho de ambas partes a fijar judicialmente el valor del mismo, si discrepan del que resulta de las actuaciones administrativas. Las diferencias, si existieren, se pagarán en dinero.

6. *No será de aplicación lo previsto en el apartado anterior si no existe declaración administrativa o judicial calificando el arrendamiento como histórico valenciano y alguna de las partes lo negare.*

El Proyecto de ley, de la Generalitat, de los Contratos y otras relaciones jurídicas agrarias (RE núm. 54.887) no hacía referencia en el art. 48.5 a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

La Ley 3/2013, hace mención de la Ley 16/2005, pero dicha regulación actualmente está derogada por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (BOE núm. 231, de 23 de septiembre de 2014)

El citado art. 167.3 de la Ley 16/2005 establecía que:

El propietario que opte por el pago en metálico deberá notificar su opción al urbanizador y al Ayuntamiento mediante solicitud

formalizada en documento público o mediante comparecencia administrativa. Dispondrá para ello de un plazo de dos meses desde que reciba la comunicación regulada en el artículo anterior o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando éste no forme parte de la Alternativa Técnica, y deberá cumplir las siguientes reglas.

- a) La solicitud se acompañará de garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.*
- b) La garantía se prestará mediante los medios que libremente pacten los interesados y el urbanizador.*
- c) Si el solicitante adquiere, en escritura pública y en beneficio del urbanizador, la obligación de pagarle con desembolso previo al ejercicio de cualesquiera acciones contra la liquidación de cuotas de urbanización, será bastante garantía la prestada hasta un importe equivalente al valor de los terrenos, sin urbanizar, que se dejan así de retribuir en especie. Las parcelas que se le adjudiquen quedarán afectas al pago de cuota de urbanización en proporción al importe no garantizado ante el urbanizador. El importe garantizado ante éste podrá reducirse en el momento y medida en que sea suficiente para garantizar los pagos pendientes.*

Durante la vigencia de Ley 6/1986 el Tribunal Superior de Justicia se pronunció en diversas ocasiones sobre esta causa de extinción. Se aplicaba el derogado art. 83 de la Ley 83/1980 que indicaba expresamente:

Uno. El arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar el desahucio:

- a) Por haber expirado el período contractual, si el arrendatario hubiere renunciado al derecho de prórroga.*
- b) Por haber expirado el último período de prórroga legal, salvo que hubiere habido tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración establecida en el Código Civil.*
- c) Por haber expirado el período de tácita reconducción.*

Dos. Si, vigente el contrato, sobreviene cualquiera de las dos primera circunstancias mencionadas en el artículo séptimo, apartado uno, el arrendador o su causahabiente podrá dar por finalizado el arriendo avisando con seis meses de antelación al arrendatario, que deberá dejar libre la finca a la terminación del año agrícola. En tales casos el arrendatario tendrá derecho a la doceava parte del precio de la tierra, según el que tengan las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo en la zona, en concepto de indemnización por las

perturbaciones y gastos que le ocasione el cese inmediato, y otro tanto por cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato, sin computar las futuras prórrogas y sin que pueda nunca rebasarse el precio total de la finca arrendada, valorada como rústica. Las indemnizaciones por mejoras o gastos realizados hasta el cambio de circunstancias no entrarán a componer las estimaciones de valor referidas y se pagarán aparte, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Tres. Si sobreviene la tercera de las circunstancias mencionadas en el artículo séptimo, apartado uno, el arrendador o su causahabiente sólo podrá poner término al arriendo, con los mismos requisitos e indemnización determinados en el apartado anterior, en el caso de que se proponga edificar, establecer instalaciones industriales o destinar la tierra o cualquier obra a actividad no agraria. Si en el plazo de un año desde que quede libre el predio no dieran comienzo las obras u operaciones necesarias para realizar las citadas obras o actividades por causas imputables al arrendador, o se simularen o se interrumpieren maliciosamente, podrá el arrendatario obtener judicialmente la reposición en el disfrute de la finca y una indemnización suplementaria no inferior a dos anualidades de renta que los Tribunales determinarán en función de la malicia que aprecien y de los perjuicios ocasionados.

Cuatro. En el juicio que en cualquiera de los supuestos previstos se siga para poner término al arriendo quedarán determinadas en su caso las indemnizaciones que corresponda percibir al arrendatario y si recayese sentencia de desahucio no podrá ser ésta ejecutada sin el previo pago o consignación de dichas indemnizaciones.

Cinco. Si las circunstancias a que se refiere este artículo afectaran solamente a una parte de la finca arrendada, podrá acordarse judicialmente, a petición del arrendatario, que se restrinja para el futuro el arrendamiento a lo que reste la finca, con la consiguiente reducción de la renta, limitándose en este caso las indemnizaciones que corresponden al arrendatario a la parte de la finca en que cese el arrendamiento.

La actual Ley 49/2003, modificada por Ley 26/2005 contempla en su art. 24 las causas de terminación del arrendamiento. Dicho precepto indica:

El arrendamiento termina:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total, si la pérdida es sólo parcial, el

arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

b) Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento.

f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad.

g) Por resolución del derecho del arrendador.

h) Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

Como nos indica el Preámbulo de la Ley 3/2013:

se establece un régimen unificado para todos los supuestos en los que subyace la urbanización de los terrenos, regulado a propósito de la extinción por la transformación urbanística de la finca. Este régimen acota los derechos de participación en el plusvalor, conforme a la jurisprudencia foral, a los supuestos de cese efectivo en la actividad agraria de quien cultiva; pero separándose parcialmente del criterio contenido en ciertas sentencias, intenta determinar el concepto y contenido del plusvalor –y con él, del derecho de participación de la persona arrendataria- de un modo objetivo y desconectado de decisiones circunstanciales tomadas por los propietarios o las propietarias (vender o no vender, pagar en terrenos o en dinero las cargas urbanísticas, etc.). Al contrario, se atiende al doble valor de una misma realidad, que es la finca arrendada: su valor como finca agraria, de un lado, y el valor del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la misma, de otro. Con la incorporación del concepto

de aprovechamiento urbanístico se pretende una remisión al régimen propio de éste según la normativa administrativa de aplicación, sin que la ley civil incida en él o utilice los mismos conceptos con una significación diferente, y sin que equipare cosas que son distintas en el ámbito de otras disciplinas, como valor urbanístico de la finca arrendada (calculado conforme a su aprovechamiento) o valor real de la parcela de resultado. A su vez, al detraer el importe de las cargas urbanísticas y demás costes exigibles al propietario o a la propietaria, se hace abstracción del modo de pago elegido por éste o por ésta, garantizando que el contenido económico del derecho y del concepto mismo de plusvalor sea uniforme y derive directamente de los parámetros de la ley, sin estar mediatizado por posibles decisiones de una de las partes (propiedad) que se imponen a la otra (arrendatario o arrendataria).

Innovación importante de la ley en esta materia es abrir la posibilidad de que el derecho a la participación en el plusvalor que corresponde a la parte arrendataria se materialice en terrenos resultantes del proceso reparcelatorio, posibilidad que exige la consignación por dicha parte del valor agrario de la finca y que puede ser excluida por la propiedad, a su vez, mediante la consignación del importe estimado del plusvalor que corresponde al arrendatario o a la arrendataria. Con este juego de recíprocas consignaciones se pretende eliminar cierta litigiosidad en la materia y también solventar el problema de posible iliquidez que pueden tener los propietarios obligados o las propietarias obligadas a pagar fuertes sumas de dinero a sus antiguos arrendatarios o antiguas arrendatarias. En esta última instancia, se reserva siempre el derecho de las partes a revisar judicialmente las distintas valoraciones.

Como vemos en la comparativa del articulado, la anterior Ley 83/1980 indicaba que la indemnización que correspondía a la parte arrendataria que debe cesar en el cultivo era de la doceava parte del precio de la tierra, según el que tenían las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo, y otro tanto por cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato, sin computarse las prórrogas. En el caso del arrendamiento histórico valenciano, en la Ley 6/1986, si se extinguía por la indicada causa, le correspondía al cultivador una participación del 50% o 40% en el plus valor de la enajenación de la finca como urbana. La doctrina indicó que esta participación era una nota característica del valor, similar al del dominio director del propietario, que se atribuye al derecho consolidado por los arrendatarios por la continuidad en la explotación de la tierra (FLORS, 2000, p. 602).

Se trata de una causa de extinción y no de resolución, ya que la doctrina ha entendido que el cambio de calificación urbanística no se puede equiparar a un caso de incumplimiento de contrato para instar la resolución según el art. 1124 del Código civil (FLORS, 2000, p. 603), sino que es un supuesto de no poder destinar la finca a ser explotada agrícolamente, supuesto que es imprescindible para la constitución del arrendamiento, y actualmente también por aplicación del art. 30 de la Ley 3/2013.

Así, Flors (2000, p. 605), respecto a la legitimación, indica que para instar la declaración de extinción corresponderá al arrendador. Pero también puede realizarla el arrendatario:

Puede suceder que, pese al cambio en la calificación del suelo, el propietario no desee destinarla a la edificación o enajenarla para dicho fin, sino que prefiera mantenerla cedida en arrendamiento para fines agrícolas y que la relación arrendaticia continúe por voluntad de las partes en los mismos términos en que se hubiera venido manteniendo. Pues bien, producido cualquier evento determinante del cese inexorable en la actividad agraria (p. ej. la transformación progresiva de la zona que conlleve la desaparición de acequias y caminos y determine la imposibilidad o dificultad extrema en el cultivo), podrá el cultivador instar lo conducente para el reconocimiento de su derecho a obtener la participación económica en el plus valor de la finca que le corresponda.

El art. 47 de la Ley 3/2013 también lo indica al indicar que es causa de extinción y no de resolución, y que es derivado de la ejecución de un planeamiento urbanístico que clasifique o califique los terrenos para un uso distinto del agrícola. El cambio de uso del suelo hace que el terreno no pueda cultivarse y de ahí la extinción del contrato de arrendamiento.

La doctrina también precisaba que el cambio de calificación del suelo no era una causa automática de extinción del arrendamiento, sino que se produciría cuando a consecuencia del cambio deba cesar la actividad agrícola, ya porque así lo requiera el propietario, porque lo imponga la Administración, o porque resulte imposible el cultivo de la finca (FLORS, 2000, p. 603).

En la normativa derogada de arrendamientos urbanos, la conversión del suelo en urbano determinaba que la finca ya no ostentaba la calificación de rústica, por lo que la normativa que la regulaba

inicialmente dejaba de aplicarse. Se aplicaría ya las normas del Código civil, y se extinguiría el arrendamiento al finalizar el año agrícola, según el art. 1577 del indicado cuerpo legal (FLORS, 2000, p. 603).

La interpretación anterior viene derivada del texto del antiguo art 82.3 de la Ley 83/1980, y que se aplicaba al art. 5.2 de la Ley 6/1986. De esta forma, Flors, 2000, p. 604, mantenía que:

*el precepto no impone la extinción inmediata del arrendamiento, sino que regula las consecuencias económicas de la misma para el caso de que, a causa del cambio de calificación del suelo, **deba cesar** la actividad agraria del cultivador. Nada se opone, pues, a que la relación continúe por la voluntad de las partes, hasta que el cese en la actividad agraria **deba** producirse, lo cual sólo tendrá lugar cuando el dueño haga uso de la facultad que le confiere el artículo 82.3 LAR, o cuando la Administración le imponga una actuación que implique la necesaria urbanización de la finca, o cuando la realidad física del terreno sufra una alteración tan intensa como consecuencia de la urbanización de la zona, que haga imposible o muy difícil la actividad agraria.*

Por lo que respecta al porcentaje de participación en el plusvalor, el actual art. 47 de la Ley 3/2013 indica que tendrá la parte arrendataria el 50% en los casos del art. 51.1 de la Ley 3/2013 (se refiere a la persona interesada que pretenda el reconocimiento al que se refiere el art. 50 de la Ley 3/2013 debiendo aportar y acreditar ante la Conselleria competente en materia de agricultura, junto a su instancia, dictamen pericial de especialista en el que se recoja la oportuna investigación histórica-jurídica), y el 40% en el caso del art. 51.2 de la Ley 3/2013 (supuestos en los que procederá la declaración administrativa de reconocimiento del arrendamiento histórico en los que no es posible la formulación de dictamen por causa de destrucción de los archivos o registros, y el arrendamiento es anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935), o en los casos en que se demuestre que, respondiendo a este tipo contractual, el arriendo ha tenido una duración mínima de setenta y cinco años.

En el art. 47 de la Ley 3/2013 se especifica la forma de obtención del plusvalor, por un lado, el valor del aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos arrendados, con descuento del importe de las cargas de urbanización y costes variables que son exigibles a la parte propietaria, aunque ésta los pague en terrenos; y por otro lado,

el valor agrario de la finca arrendada y las accesiones (nos remitimos a lo indicado en los arts. 358 y sigs. del Código civil), con descuento de las mejoras realizadas por la parte arrendataria (nos remitimos al art. 40 de la Ley 3/2013).

Como indica la doctrina:

si se ha producido la enajenación de la finca, se tomará en cuenta el precio efectivamente satisfecho para deducir de él el valor de la misma como rústica, que se determinará pericialmente. Pero si la enajenación no se ha producido, la valoración se realizará mediante tasación pericial, tomando en consideración el precio de fincas de la misma zona e iguales características.

La referencia que la Ley hace al “plus valor de la enajenación”, no significa que deba ésta producirse efectivamente para que pueda determinarse el valor diferencial, ni mucho menos que la efectividad del derecho del arrendatario quede subordinada a la realización de la venta. El arrendatario tendrá derecho a obtener su participación en el plus valor de la finca en el caso de que el arrendador haga uso de la facultad de dar por finalizado el arriendo o en el de que se produzca el hecho determinante del cese en el cultivo, como consecuencia de la modificación de la calificación del suelo. (FLORS, 2000, p. 606)

Se regula en el art. 47 de la Ley 3/2013 el caso de reparcelación. Se indica que en el documento se deberá fijar el valor del plusvalor, a efectos meramente estimativos.

Se faculta a la parte arrendataria para exigir en pago de su derecho, siguiendo lo indicado en la normativa urbanística valenciana mencionada en el art. 47.5 de la Ley 3/2013, la adjudicación de parcelas edificables por un aprovechamiento igual al 40% o 50%, según corresponda, en relación a la finca arrendada, con las obligaciones del pago de cargas y gastos que correspondan

Se establece también la consignación o puesta a disposición de la parte propietaria del valor íntegro de la finca rústica recogido en el proyecto de reparcelación.

La parte arrendataria tiene la facultad de ejercitar dicha opción, pudiendo la parte propietaria enervarla, si dentro del mes siguiente consigna o pone a disposición de la parte arrendataria el importe correspondiente a su participación en el plusvalor (40% o 50%, según el caso), según haya sido calculado en el proyecto de reparcelación.

La facultad de ejercitar la opción u oposición se hará con requisitos de formalidad, en documento público, pudiendo ser realizado, como indica el art. 1216 del Código civil, por Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley. Se deberá realizar la notificación a la otra parte, pero no indica el art. 47 de la Ley 3/2013 que deba ser fehaciente, también a la administración actuante, y, en su caso, al o a la agente urbanizador/a.

Las partes podrán fijar judicialmente el valor del mismo, en caso de desacuerdo. Las diferencias, en el caso de que existan, se pagarán en dinero, no admitiéndose el pago en especie.

Como indica Clemente, 2000, p. 673:

cuando se produzca discordancia sobre la valoración del plus valor, dice el art. 5.3 LAHV que la parte que considere lesionado su derecho podrá plantear la reclamación judicial oportuna, lo que es evidente a la luz del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 CE. Lo que no está claro, porque el precepto no lo indica, es cuando tiene el arrendatario derecho a la indemnización, porque al hablar de “plus valor de la enajenación”, puede parecer que solo cuando la finca se enajene tiene derecho el arrendatario a la indemnización. Sin embargo, entiendo que no es esa la interpretación del legislador, sino más bien que el arrendatario reciba la indemnización desde el momento en que el arrendador pretenda la extinción del arrendamiento y el cese del cultivo con base en la alteración de la calificación del suelo. Y por plus valor de la enajenación hay que entender la diferencia entre el valor en venta de la finca como urbana y como rústica.

La indemnización que fija el art. 5.2 LAHV (el 50 por 100 del plus valor de enajenación en los arrendamientos reconocidos por dictamen pericial de especialistas y el 40 por 100 en los que no sea posible el dictamen por destrucción de archivos o registros) es bastante más elevada que el que fija el art. 83 LAR para un supuesto prácticamente idéntico, pues en este precepto se establece el de la dozava parte del precio de la tierra, según el que tengan las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo en la zona, y otro tanto por cada uno de los años que le restarían de vigencia al contrato sin computar las futuras prórrogas, y sin que pueda nunca rebasarse el precio total de la finca arrendada, valorada como rústica.

También es la indemnización prevista en el art. 5.2 LAHV superior a la que se establece en el art. 4.1 LARH para el caso de que el arrendatario, a requerimiento del arrendador, deje las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en que se extingan

los contratos de arrendamiento sometidos a esa Ley. En este supuesto la indemnización es de la tercera parte del valor de dichas fincas; y ese valor resulta de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca. Dicha cantidad será fijada por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos (cfr. art. 2.2 y 3 LARH).

A mi juicio, lo elevado de la indemnización fijada en la LAHV ha propiciado la litigiosidad sobre este punto.

Lo anteriormente indicado no será aplicable si no existe una declaración administrativa o judicial que califique el arrendamiento como histórico valenciano, y alguna de las partes lo negare, tal y como se indica en el art. 47.6 de la Ley 3/2013.

3 Expropiación de la finca

Se establece la regulación en el art. 48 de la Ley 372013. Se aplicará también la normativa referente a expropiación forzosa constituida por la Ley de 1 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (BOE núm. 351, de 17 de diciembre de 1954), y el Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (BOE núm. 160, de 20 de junio de 1957. Se modificó el art. 51 por Decreto 1780/1967, de 13 de julio (BOE núm. 178, de 27 de julio de 1967).

El reseñado artículo preceptúa:

1. En caso de expropiación total o parcial de la finca arrendada, se producirá la extinción del arrendamiento o su modificación, según proceda.

2. El arrendatario o la arrendataria, sin perjuicio de los demás derechos que le atribuye la legislación del Estado para tal supuesto, tendrá derecho a una indemnización por el concepto exclusivo de extinción o reducción del contrato, que se calculará del siguiente modo:

a) Un 20% del valor de la finca arrendada afectada por la expropiación, si ésta fuere justipreciada por su valor rústico, correspondiendo a la persona propietaria el 80% restante; y

b) Los mismos porcentajes establecidos en el artículo anterior, calculados sobre la diferencia del valor rústico y el valor tomado en consideración a los efectos expropiatorios, si aquélla fuere

justipreciada por valor distinto al agrícola, y siempre que esta indemnización sea superior a la prevista en el apartado a.

3. Las actuaciones se entenderán separadamente con las personas propietaria y arrendataria, en los términos establecidos en la legislación expropiatoria.

En comparación con la Ley 6/1986, en la redacción de la Ley 3/2013 se contempla la proporción que corresponde a una u otra parte respecto a la participación en la cuantía de la indemnización, que no se indicaba en la anterior norma. La doctrina aplicaba la analogía de lo indicado en el art. 5.2 de la Ley 6/1986 para el caso de extinción del arriendo como consecuencia de la variación en la calificación del suelo, es decir, un 50% del justiprecio para cada uno, o un 40% para el cultivador y un 60% para el propietario, relacionándolo con lo indicado en el art. 3 de la Ley 6/1986 (FLORS, 2000, p. 602).

Como precisa el Preámbulo de la Ley 3/2013, “se fija de un modo u otro el derecho de la parte arrendataria, en función de que la finca haya sido justipreciada por su valor rústico o en atención a circunstancias urbanísticas”.

4 Resolución del contrato

Como indica el art. 49 de la Ley 3/2013, las causas de resolución serán las previstas en la legislación de arrendamientos rústicos del Estado, a la que hemos hecho referencia anteriormente.

La resolución del arrendamiento a instancia del arrendador se contemplan en el art. 25 de la legislación nacional:

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) Falta de pago de las rentas y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial administrativa.

c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos

contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

d) Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Estas causas de resolución serán aplicables a los arrendamientos rústicos históricos siempre que resulten conformes con la naturaleza y las características del mismo. Por lo tanto, no es una aplicación automática de todas estas causas enumeradas, sino que habrá que dilucidar si no resultan contrarias a este tipo de contrato.

El art. 49 de la Ley 3/2013 señala como causas de resolución, a instancias de la persona arrendadora, la existencia de cualquier tipo de subarriendo de la finca y la cesión del contrato en supuestos distintos de los que contempla la propia norma.

Con la Ley 6/1986 el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana se pronunció sobre la relativa a la falta de explotación en diversas ocasiones (FLORS, 2000, P. 598; RAMÓN, 2010, p. 373 y sigs.).

No obstante todo lo anteriormente dicho, la doctrina (CLEMENTE, 2015, p. 84) se ha pronunciado sobre la aplicación de otras causas de extinción:

- a) Pérdida total de la cosa arrendada.
- b) Pérdida parcial, en el caso de que el arrendatario no continúe en el arrendamiento.
- c) Acuerdo mutuo entre las partes.
- d) Resolución del derecho del arrendador.
- e) Desistimiento unilateral del arrendatario después de terminado el año agrícola, con notificación al arrendador.
- f) Falta de persona para subrogarse en el lugar del arrendatario una vez fallecido éste.
- g) Falta de ejercicio del derecho de subrogación existiendo persona que tengan dicho derecho.

La doctrina también indica que por la naturaleza de este contrato de duración indefinida, no cabe extinción por expiración del término convencional o legal y de la prórroga (CLEMENTE, 2015, p. 84).

CONCLUSIONES

No pretendemos en este apartado realizar un “resumen” de lo introducido en la norma, la regulación mucho más completa de los arrendamientos históricos, así como la pervivencia de los censos y la regulación de la costumbre del *tornallom*, pero sí que nos gustaría indicar que la Ley que hemos tenido oportunidad de analizar, responde a las necesidades de la sociedad valenciana, y, en concreto, a la actividad agraria.

La importancia del sector agrario valenciano queda plasmada en la Ley analizada, una de las últimas normas que se ha aprobado después de la reforma estatutaria valenciana que permitió la recuperación del Derecho civil foral valenciano, y que habilitaba a que se pudiera legislar para proteger dicho sector, como indica el art. 18 del Estatuto de Autonomía.

En aras de un futuro Código de Derecho civil foral valenciano que englobe las distintas normas que se vayan promulgando, y que se preconiza en el Preámbulo de la normativa de régimen económico matrimonial valenciano, la Ley 3/2013, es, hasta el momento, la que sirve de cierre a la actividad legislativa.

Ni qué decir tiene que esta norma ha sido deseada por muchos sectores: agricultores, juristas, investigadores... ya que significa disponer de un cuerpo normativo aplicable a una actividad de gran arraigo en la economía valenciana: la agricultura en definitiva, sobre la que descansan las figuras que contempla la norma.

La actualización de la regulación de los arrendamientos históricos, manteniendo el espíritu de su regulación anterior por Ley 6/1986, perpetua las características de este tipo arrendaticio, pero la nueva regulación aclara dudas planteadas con la práctica anterior, y en la que se pronunció expresamente el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, e introduce algunos preceptos muy necesarios para el tratamiento de estos arrendamientos peculiares.

Observamos que se clarifican los supuestos de extinción del contrato de arrendamiento por derecho de recuperación, transformación

urbanística y expropiación de la finca, dando cabida a las opiniones doctrinales que se habían pronunciado sobre las mismas, así como también la postura de la jurisprudencia, pero dotando a la regulación de un marco adecuado y con remisión expresa a la legislación urbanística valenciana.

Se abre la posibilidad de que el derecho a la participación del plusvalor de la parte arrendataria se aplique en el caso de reparcelación, estableciendo distintas consignaciones para evitar el acceso a procedimientos judiciales, y también evitar problemas de falta de liquidez para la parte propietaria respecto a la arrendataria.

No obstante, consideramos que el desarrollo reglamentario de la norma, para el cual se habilita en la Disposición final segunda dotará de herramientas para la solución de los posibles conflictos que puedan surgir en el desarrollo del tráfico jurídico en dicha materia.

REFERENCIAS

AA.VV. **Arrendamientos históricos valencianos. Orígenes, legislación y jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana**. Valencia: Revista General de Derecho, 2004.

ARNAU MOYA, F. La compraventa a ojo en la Ley 3/2013, de la Generalitat Valenciana, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias. **Revista Electrónica de Derecho civil valenciano**, n. 15, primer semestre 2014, p. 1-18. Disponible en: <<http://www.derechocivilvalenciano.com/revista/numeros/16-segundo-semester-2014/item/210-la-compraventa-al-peso-en-la-ley-3-2013-de-la-generalitat-valenciana-de-los-contratos-y-otras-relaciones-juridicas-agrarias>>. Consultado el 14 de diciembre de 2015.

_____. La compraventa al peso en la Ley 3/2013, de la Generalitat Valenciana, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias. **Revista Electrónica de Derecho civil valenciano**, n. 16, segundo semestre 2014, p. 1-19. Disponible en: <<http://www.derechocivilvalenciano.com/revista/numeros/16-segundo-semester-2014/item/210-la-compraventa-al-peso-en-la-ley-3-2013-de-la-generalitat-valenciana-de-los-contratos-y-otras-relaciones-juridicas-agrarias>>. Consultado el 14 de diciembre de 2015.

BARCELÓ DOMÉNECH, J. La regulación de la venta a ojo y al peso en el Derecho civil foral valenciano: Estudio de las modalidades especiales del contrato de compraventa en la Ley 3/2013, de 26 de julio, de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias. **Indret: Revista para el análisis del Derecho**, n. 4, 2014, p. 1-36. Disponible en: <http://www.indret.com/p_df/1091.pdf>. Consultado el 14 de diciembre de 2015.

_____. La intervención del corredor o alfarrazador en los contratos agrarios valencianos. **Revista Boliviana de Derecho**, n. 19, 2015, p. 292-314. Disponible en: <<http://www.revistabolivianadederecho.org/index.php/rbd/revista-digital-pdf/send/2-nuestras-publicaciones-revista-rbd/29-revista-boliviana-de-derecho-19-2da-parte>>. Consultado el 14 de diciembre de 2015.

CABALLERO LOZANO, J. M^a. ¿Se acabarán alguna vez los arrendamientos rústicos históricos. **Homenaje al profesor Carlos Vattier Fuenzalida**. Coord. por José María de

la Cuesta Sáenz, Elena Vicente Domingo, María Teresa Carrancho Herrero, José María Caballero Lozano y Raquel de Román Pérez, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, p. 193-214.

CARRIÓN OLMOS, S. Consideraciones en torno al Derecho civil foral valenciano. **Estudios jurídicos en homenaje a Vicente L. Montés Penadés**. Francisco de Paula Blasco Gascó (Coord.). Valencia: Tirant lo Blanch, 2011. v. 1, t. I, p. 483-512.

CLEMENTE MEORO, M. E. Los arrendamientos históricos valencianos. **Curso de Derecho civil valenciano**, Carmen López Beltrán de Heredia (Coord.). Valencia: Práctica de Derecho, 2000. p. 619-676.

_____. **Los arrendamientos rústicos históricos valencianos. En la Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat, de Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2015.

CLIMENT BARBERÁ, J. Caracteres y régimen jurídico de los arrendamientos históricos valencianos. **Curso de Derecho civil valenciano**. Carmen López Beltrán de Heredia (Coord.). Valencia: Práctica de Derecho, 2000. p. 677-692.

CLIMENT DURÁN, C. Los arrendamientos históricos valencianos: Posibilidad de constituirlos en la actualidad. **Revista General de Derecho**, n. 621, junio 1996, p. 6579-6584.

FLORS MATÍES, J. El arrendamiento consuetudinario valenciano. **Curso de Derecho civil valenciano**. Carmen López Beltrán de Heredia (Coord.). Valencia: Práctica de Derecho, 2000. p. 563-617.

GARRIDO JUAN, R. **El arrendamiento consuetudinario valenciano**. Valencia: Aeternitas, 1943.

MORAGUES FAUS, A. Aproximación a una dimensión de las transformaciones rurales: el cambio en los usos del suelo en la Comunidad Valenciana. **El derecho agrario valenciano y su aplicación a la empresa familiar agroalimentaria y los usos del suelo**, Francisca Ramón Fernández (Coord.). Valencia: Tirant lo Blanch, 2013. p. 395-414.

MONFORTE BÁGUENA, A. **El problema agrario levantino. Historia y realidad. Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su presente, pasado y porvenir**. Valencia: Tipología Moderna, 1922.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F. Los arrendamientos históricos valencianos. **El Derecho civil valenciano tras la reforma del Estatuto de Autonomía**. Francisca Ramón Fernández (Coord.). Valencia: Tirant lo Blanch, 2010. p. 229-454.

_____. La nueva regulación de los contratos y otras relaciones jurídicas agrarias en la Comunitat Valenciana. **Dreting. Derecho y actualidad**, 17 de octubre de 2013. Disponible en: <<http://blogs.uji.es/dreting/2013/10/17/la-nueva-regulacion-de-los-contratos-y-otras-relaciones-juridicas-agrarias-en-la-comunitat-valenciana/>>. Consultado el 14 de diciembre de 2015.

_____. El derecho a *tornallom*. **Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Manuel García Amigo**. Directores Manuel Cuadrado Iglesias y María de los Desamparados Núñez Boluda; Coordinadoras Ana Isabel Berrocal Lanzarot, Teresa Asunción Jiménez París y Carmen Callejo Rodríguez, Editorial La Ley, grupo Wolters Kluwer, Madrid, 2015. t. I, p. 1061-1081.

RÚA MORENO, J. L. de la. **Arrendamientos históricos valencianos. Doctrina jurisprudencial de la sala de lo civil y penal del Tribunal Superior de Justicia**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2002.