

# UN ACERCAMIENTO A LOS ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS VALENCIANOS

Belén Fernández Vizcaíno

*Universidad de Alicante*

Para hacer referencia al derecho foral valenciano debemos tomar en consideración la promulgación de la *Costum* de la Ciutat de Valencia por el rey Jaime I en el año 1240, vigente en el Reino de Valencia desde su constitución, que con una base netamente romanista<sup>1</sup> evoluciona modificando su ámbito geográfico y su nombre a *Els Furs*<sup>2</sup> para darle mayor relevancia jurídica, adoptando en el contenido de sus primeros nueve libros la esencia del Código de Justiniano, si bien adaptados a la época y el territorio que tenían que regular, que se caracterizaba por tener una población diversa y en consecuencia se debía establecer una regulación amplia y justa para todos ellos<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, Valencia, 1943, pp. 8 y ss., sostiene el fundamento en derecho romano de la *Costum* con la excepción de algunas notas de derecho canónico y germano, siendo un cuerpo legal paralelo a Las Partidas de Alfonso X. La doctrina española que trata sobre el derecho agrario español ha profundizado en la influencia del derecho romano en nuestro Código civil y en el derecho agrario, *vid.* F. CAMPUZANO, *La transformación de las instituciones civiles en el derecho agrario*, en *Libro Homenaje a Clemente Diego*, Madrid, 1940, pp. 76 y ss.; F. CERRILLO, L. MENDIETA, *Derecho agrario*, Barcelona, 1953, p. 26; A. BALLARÍN MARCIAL, *Derecho agrario*, Madrid, 1965, p. 15; L. AMAT ESCANDELL, *Ascendencia romana del derecho agrario*, en *Estudios Jurídicos en homenaje al Profesor Santa Cruz Teijeiro*, Valencia, 1974, pp. 86 y ss.; A. GARCIA I SANZ, *Institucions de dret civil Valencià*, Castelló de la Plana, 1996, pp. 99 y ss.; M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, 2000, pp. 19 y ss.; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, Valencia, 2004, pp. 22 y ss.

<sup>2</sup> La edición utilizada es G. COLÓN, A. GARCÍA SANZ, *Furs de València*, 8 vols., Barcelona, 1983.

<sup>3</sup> D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 58.

*Belen Fernández Vizcaíno*

Con relación al derecho agrario aplicable en el territorio valenciano, Jaime I impuso en *Els Furs* su concepción de que todo derecho de propiedad<sup>4</sup> provenía de las transmisiones realizadas por él mismo, ya que por el *ius belli* todo el reino era una conquista suya<sup>5</sup>; a este respecto, distribuyó las tierras en dos porciones, entregando una en heredamiento a los soldados que habían cooperado en la conquista<sup>6</sup>, guardando la mayor parte en poder de la Corona, convertidas en tierras de realengo para su uso mediante la cesión a censo, en aparcería de fruto, o en feudo. De igual forma, los nobles recibieron tierras que cedían a censo o aparcería, pues el «Rey no había podido dar a su barones más paga que la oferta de tierras y lugares [...]»<sup>7</sup>.

De manera que en un primer momento la explotación de la tierra en Valencia se da en condiciones de enfiteusis, o en su opuesto de franco alodio, pues como venía siendo desde el derecho romano el derecho de enfiteusis era un recurso jurídico óptimo para la concesión de tierras incultas para su cultivo, a fin de conseguir una *melioratio* en las mismas, de esta forma, en la primera etapa romana las tierras de titularidad pública del estado o de las ciudades, templos incluso, con carácter perpetuo o por periodo de cien años eran entregadas a particulares a cambio de un canon

<sup>4</sup> Respecto al sentido de propiedad existente en los Fueros, M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 19 y ss., 46 y ss., sostiene que las normas forales valencianas asumen la concepción de propiedad mantenida por la doctrina de los glosadores del *Corpus iuris civilis* cuando comentan los textos justinianos, así, parten estos textos de la concepción unitaria y absoluta de propiedad romana, recogida en D. 5.3.25.11 (Ulp. 15 *ad ed.*), que todavía se tenía en la época de los Fueros, pues no se había realizado una formulación concreta de una nueva definición para alcanzar una opinión limitadora del derecho de propiedad que se puede encontrar en Las Partidas *Señorío es poder que home ha en su cosa, de facer d'ella et en ella lo que quisiere, segunt Dios et segùn fuero*, de modo que, el derecho de propiedad deja de ser un derecho absoluto para estar sometido a gravámenes y limitaciones legales, esto es, la ley del Rey limita la propiedad, pues como afirma esta autor «Jaime I, inmerso como estaba en el mundo feudal, no compartía la concepción romana del *dominium del paterfamilias*». Estas limitaciones reflejan una evolución de la concepción romana de dominio unitario e individualista hacia otra idea medieval, más pluralista y social, como consecuencia de la confusión de elementos del derecho público y privado en época feudal, reelaborando en el derecho foral el concepto romano de propiedad a partir del derecho común, canónico y feudal.

<sup>5</sup> En este sentido se expresa en el capítulo dedicado a “*Las Cofas donadas a cens*” del Libre III en la obra de P.R. TARAÇOZA, *Institucions dels furs i privilegis del Regne de Valencia* (Valencia 1580), (*fasc-simil*), Valencia, 1976, pp. 342 y ss., al afirmar que ninguna persona tendrá huertos, castillos, villas o alquerías en el Reino de Valencia sino por el Rey y lo que sea dado a censo se tendrá que someter al arbitrio del Rey y de la Corte, si bien el Rey no tomará censo o *fadiga* de estas tierras, lo que se denominarán *Regalias*; se realiza en esta obra una exposición de la estructura del censo enfítetico en Valencia en época feudal al respecto de los derechos de señor y del censatario, así como las utilidades de la cosa censada.

<sup>6</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 10, nt. 7; M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 21 y ss.; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 37.

<sup>7</sup> R. GAYANO LLUCH, *Els Furs de Valencia*, Valencia, 1930, p. 57

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

o *vectigal*<sup>8</sup>, sin que disminuya su valor por malas cosechas o por deterioro del fundo<sup>9</sup>, con la obligación de cultivarlas para así promover su mejora.

A partir del siglo IV esta figura fue utilizada por los grandes propietarios como medio para poner en producción sus tierras, pues obtenían rentabilidad sin cultivarlas directamente y sin perder la titularidad de la propiedad, y en la etapa justiniana su uso alcanzó el ámbito privado, como un negocio que surgía del consentimiento de las partes, mediante estipulaciones escritas, o cláusulas generadoras de obligaciones para las mismas, que derivó a un derecho real autónomo bien entrado el siglo VI<sup>10</sup>, formado por el señor o propietario del bien que se concede, y el enfiteuta como titular de un derecho sobre una unidad económica-jurídica, con derecho a la explotación de la tierra y a obtener beneficios, a cambio del pago del canon durante el tiempo establecido en el contrato<sup>11</sup>; precisamente esta función hace de la enfiteusis una figura de uso frecuente en época feudal pues reflejaba la situación social, política y económica de esa sociedad, que como afirma Fuenteseca<sup>12</sup> en la edad media «desempeñó un papel fundamental en la ordenación social del feudalismo medieval, desde donde fue recogido por los ordenamientos jurídicos medievales, configurándose como un instrumento fundamental para regular las relaciones agrarias derivadas de la explotación de las tierras».

<sup>8</sup> Con relación al término *vectigal* es conocida la polémica doctrinal sobre su distintos significados debido a la diversidad de supuestos en los que se utiliza, así, en primer lugar vendría a constituir el ingreso que se obtiene de algo que produce riqueza, pero también se utiliza para identificar el valor del ingreso público, tanto del erario romano como los de municipios y colonias, como ingresos regulares de estas instituciones a través del arrendamiento de bienes públicos, o por el cobro de varios impuestos, a este respecto *vid.* A. BERGER, *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, Philadelphia, 1953, p. 759; P. BONFANTE, *Istituzioni di diritto romano*, Milano, 1987, pp. 282 y ss.; E. VOLTERRA, *Instituciones de derecho privado romano*, Madrid, 1988, pp. 382 y ss., 434 y ss.; A. MATEO, *Manceps, redemptor, publicanus. Contribución al estudio de los contratistas públicos en Roma*, Santander, 1999, pp. 91 y ss.; R. MENTXAKA, *Algunas consideraciones en torno a las concesiones administrativas y sus garantías: capítulos 63-65 de la Lex Malacitana*, en *Mainake*, 2001, XXIII, pp. 78 y ss.; M. CAMACHO DE LOS RIOS, *Debitum publicum civis. Cuatros significados del término vectigal*, en *Actas del IX Congreso Internacional y XII Iberoamericano de Derecho romano*, I, 2007, pp. 203 y ss.; M. CAMACHO DE LOS RIOS, *Vectigal incertum*, en *RGDR*, 2007, VIII, pp. 3 y ss.; M. CAMACHO DE LOS RIOS, *Festus, 508, 18: Quod populo debetur*, en *RGDR*, 2011, XVII, pp. 1 y ss.

<sup>9</sup> C. 4.66.1; I. 3.24.3.

<sup>10</sup> G. BAVIERA, *Contributo alla storia dell'enfiteusi*, en *Scritti giuridici*, Palermo, 1909, p. 109.

<sup>11</sup> E. VOLTERRA, *Instituciones de derecho privado romano*, cit., pp. 382 y ss.; A. TORRENT, *Manual de derecho privado romano*, Zaragoza, 1995, pp. 311 y ss.; G. SUÁREZ BLAZQUEZ, *Enfiteusis. Negocio de Fomento*, Ourense, 2009, pp. 89 y ss., 110.; G. SUÁREZ BLAZQUEZ, *Concesiones administrativas demaniales agrarias de fomento: enfiteusis*, en *RGDR*, 2012, XVIII, pp. 42 y ss.

<sup>12</sup> M. FUENTESECA, *Concepto y configuración del ius emphyteuticum justinianeo*, en *RDP*, 2002, p. 227; M. FUENTESECA, *De emphyteutico iure*, Madrid, 2003, pp. 119 y ss. En el mismo sentido, E. FAVARA, s.v. *Enfiteusi*, en *NNDI*, VI, Torino, 1968, p. 538; G. SUÁREZ BLAZQUEZ, *Enfiteusis. Negocio de Fomento*, cit., pp. 9 y ss.; G. SUÁREZ BLAZQUEZ, *Concesiones administrativas demaniales agrarias de fomento: enfiteusis*, cit., pp. 4 y ss.

*Belén Fernández Vizcaíno*

De igual modo, en el territorio valenciano se establecen explotaciones enfitéuticas, en origen con unas duras condiciones económicas para los colonos, situación que cambió con el tiempo a favor de los agricultores mediante la combinación de esta figura con otras formas de explotación como el arrendamiento, la aparcería y la utilización de jornaleros como una respuesta a la necesidad real que tenían mercaderes, artesanos, viudas, menores, instituciones eclesiásticas e incluso ricos terratenientes que no trabajaban directamente la tierra, incluso eran necesarios en el caso de cristianos que establecían aparcerías o contrataban a mudéjares como asalariados<sup>13</sup>, pues fueron inevitables ciertas mejoras a fin de ofrecer un aliciente a otros posibles repobladores<sup>14</sup>.

En las relaciones feudales, el arrendamiento romano configurado como un contrato pactado entre sujetos independientes no tenía cabida, pues una de las partes no era más que un siervo; sólo más adelante, con la organización del nuevo reino valenciano, cobra importancia este contrato y se estabiliza el censo, entendido en su función económica de suplir la falta de aptitud técnica del propietario de un terreno para el cultivo, que realizaba el colono a cambio de los frutos que produce la tierra de la que hace su medio de vida, pagando un canon por ello.

Los Fueros regulan el arrendamiento con poca extensión y precisión, de hecho su definición no se encuentra en la rúbrica que trata del mismo, sino en la que se ocupa del Depósito, en el Libro IV, rúbrica XV Fuero XXXII, *quant algúm loga la seu cosa a altre per diners o per alcún preu que li será promés o donat, el qual cas es utilitat e prou de aquell qui loga la cosa e d'aquell qui la pren a loguer*<sup>15</sup>, que se puede cuestionar por confusa, genérica, y especialmente vaga respecto al precio y el objeto del arriendo<sup>16</sup>; incluso una descripción tan general podría describir la enfeiteusis según su definición de derecho real, enajenable y transmisible, *inter vivos y mortis causa*<sup>17</sup>, que consiste en tener el goce pleno y exclusivo de un fundo ajeno con la obligación de no deteriorarlo y pagar un canon anual al propietario del mismo<sup>18</sup>.

El arrendamiento se trata en la rúbrica XXII del libro IV *De les coses logades o d'aquellos que son presses a loguer*, pero la regulación que se hace de la *locatio* rústica

<sup>13</sup> M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 41 y ss.

<sup>14</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 11; M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 40 y ss., 66 y ss.; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 60.

<sup>15</sup> *Furs* 4.15.32: Hay arrendamiento cuando alguno da su cosa por dinero, o un precio prometido a provecho del que da la cosa en arriendo y del que la toma.

<sup>16</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 19; V. L. SIMÓ SANTONJA, *Derecho histórico valenciano (Pasado, Presente y Futuro)*, Valencia, 1972, p. 46; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 62.

<sup>17</sup> D. 10.2.10 (Ulp. 19 *ad ed.*); D. 10.3.7 pr. (Ulp. 20 *ad ed.*).

<sup>18</sup> F. SERAFINI, *Instituciones de derecho romano*, Bilbao, 1927, p. 442; A. TORRENT, *Manual de derecho privado romano*, cit., pp. 312 y ss.; M. FUENTESECA, *De emphyteutico iure*, cit., pp. 119 y ss., 187 y ss.; G. SUÁREZ BLAZQUEZ, *Enfeiteusis. Negocio de Fomento*, cit., p. 110.

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

es escasa, estando la mayor parte de los fueros dedicados al arrendamiento urbano, al de obra y de esclavos; así, la referencia a las fincas rústicas se encuentran en la rúbrica XXIII del libro IV dedicada al censo<sup>19</sup> como se puede observar en las múltiples referencias al *loguer* que se hacen en la misma, lo que denota el claro vínculo que existe entre ambas instituciones, derivando, como sostiene la doctrina<sup>20</sup>, en una confusión respecto a la regulación del arrendamiento pues parte de su ordenación se encuentra en otros contratos, incluso en muchos fueros hay una identificación entre este contrato y el censo.

En los arrendamientos rústicos valencianos los elementos personales están formados por el que toma en arriendo una finca llamado en los Fueros *logater* o arrendador y el propietario o *senyor*<sup>21</sup>, con lo que se pone el acento en la actitud activa de aquél y no en la pasiva del que cede el uso de la finca<sup>22</sup>.

Según una denominación más actual, para ser arrendatario era necesaria la plena capacidad para administrar sus bienes además de poder cumplir las condiciones particulares y generales que se exigían en este tipo de contrato, y para ser arrendador además de esta capacidad se debía tener el disfrute de la tierra mediante alguno de los títulos previstos en los Fueros, esto es, en pleno dominio, en dominio útil, en usufructo, en administración marital del *eixovar* y *escreix* de la esposa, en administración por padres, tutores y curadores si son menores, en administración por representantes legales de personas jurídicas y en arrendamiento<sup>23</sup>.

Con relación a los elementos reales, en primer lugar se encuentra la finca o *praedia rústica*<sup>24</sup> que como objeto del contrato es identificada en *Furs* IV, XXIII, I, como *cases, orts, honors, castels, viles, alqueries o alcuna otra cosa*, asimismo, de no pactarse

<sup>19</sup> A. GARCIA I SANZ, *Institucions de dret civil Valencià*, cit., pp. 47 y ss.

<sup>20</sup> D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 37, pp. 62 y ss.; C. LÁZARO GUILLAMÓN, *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en el contrato de arrendamiento. Del derecho romano al derecho civil histórico valenciano*, Madrid, 2011, p. 114.

<sup>21</sup> A. GARCIA I SANZ, *Institucions de dret civil Valencià*, cit., pp. 48 y 49; M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 202 y ss.; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 52; P. AMAT LLOMBART, F. RAMÓN FERNÁNDEZ, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, Valencia, 2004, pp. 151 y ss.

<sup>22</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 20.

<sup>23</sup> La capacidad para ser parte de una relación enfiteútica no aparece expresamente regulada en los Fueros, para ello hay que seguir las normas para la disposición de la propiedad, así, se exigía tanto para la constitución como para la transmisión de la enfiteusis la capacidad de ambas partes para la libre disposición de sus bienes, sin ningún tipo de limitación de derechos, si bien, la capacidad más importante en esta figura se da en el caso del *censater*, que debía tener habilidad para la agricultura a fin de conseguir la mejora de la finca prevista en el concepto mismo de la relación enfiteútica como función principal de la misma; por último, se requería que el bien no tuviese limitada su posibilidad de disposición por vínculo o amortización, M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 76 y ss.

<sup>24</sup> Con relación al concepto de *praedia rustica*, vid. R. MENTXAKA, *Praedia rustica-praedia urbana. Consideraciones sobre los criterios distintivos en el derecho romano clásico*, en RIDA, 1986, pp. 149 y ss.

*Belén Fernández Vizcaíno*

otra cosa ésta se entiende arrendada con todos sus servicios, anexos y pertenencias, por lo tanto, el precio del arrendamiento incluye no sólo la tierra sino también el valor del agua en los terrenos de regadío, las acequias, árboles y plantas, si bien no eran citados expresamente los derechos sobre los mismos en los contratos. Igualmente, desde Roma ya se entendía que la cesión de un fundo en enfiteusis incluía los edificios anexos lo que significaba un derecho de disfrute sobre estos bienes en favor del enfiteuta que venía obligado al pago del canon, a la mejora del terreno y al cumplimiento de ciertas obligaciones<sup>25</sup>. La finca aparece en el documento de otorgamiento del contrato bien delimitada, situada en un término y partida localizable, concretando su extensión siempre que sea conocida, y el cultivo a que está dedicada<sup>26</sup>.

Otro elemento real es el precio o merced en concepto de remuneración por la cesión del disfrute de la finca que con carácter irrenunciable se regula en los Fueros como una renta de cuantía variable según la comarca, destino y calidad de la tierra, siendo mayor en las tierras de regadío; este importe se abona generalmente en metálico, pues como se afirma en los Fueros la merced debía ser en *diners o per alcun preu*<sup>27</sup>, si bien en algunos casos se concierta el pago de una pequeña parte de la merced en especie, mediante el abono de una cantidad fija de los frutos que produce el cultivo<sup>28</sup>, además de ciertas prestaciones de honor o cortesía que consisten en primicias de los frutos y que se daban en algunas zonas de Valencia.

En el mismo sentido, el pago del canon es un requisito esencial para la existencia de una relación enfitéutica, así, los derechos del enfiteuta pueden ser modificados, bien ampliados<sup>29</sup> o limitados pero no el pago de canon que debe realizarse según lo establecido en el contrato, o bien según la costumbre, y que no podía disminuir si la cosecha ha sido mala o el fundo ha sufrido algún daño<sup>30</sup>.

En cuanto a la época del pago de la renta en el arrendamiento hay que distinguir el tipo de terreno de cultivo<sup>31</sup>, así, en general para tierra de huerta se paga en dos partes, una en Navidad y otra por San Juan o por Todos los Santos, ya que hay discre-

<sup>25</sup> *Laudamentum* y *Ius prothimiseos* o derecho de prelación en favor del concedentes en caso de transmisión.

<sup>26</sup> M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 206 y ss.

<sup>27</sup> *Furs* 4.23.33; *Furs* 8.8.6.

<sup>28</sup> *Furs* 4.23.22: *Lo senyor de la cosa accensada no és tengut de reebre ne de pendre paga de cens o de tribut, sinó d'aquella manera o d'aquella natura que será dit e convengut entre l'senyor e aquell censater en aquell temps que donà la cosa a cens o a loguer.*

<sup>29</sup> Sobre el ámbito de estos derechos destaca la opinión de SAN AGUSTÍN en *Contra Litteras Petilianis*, 2.184; Id., *Epistolae*, 66, afirmando que los enfiteutas tienen en sus explotaciones los mismo poderes que los emperadores en su gobierno.

<sup>30</sup> M. FUENTESECA, *Concepto y configuración del ius emphyteuticum justinianeo*, cit., p. 223; M. FUENTESECA, *De emphyteutico iure*, cit., pp. 119 y ss.

<sup>31</sup> S.T.S.J.C.V. 4/99, de 9 de marzo (Fdto. Quinto); S.T.S.J.C.V. 12/99, de 5 de julio (Fdtos. Segundo y Tercero); S.T.S.J.C.V. 13/99, de 5 de julio (Fdto. Cuarto); S.T.S.J.C.V. 10/00, de 31 de mayo (Fdto. Segundo); S.T.S.J.C.V. 28/00, de 5 de diciembre (Fdto. Tercero).

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

pancia en la doctrina respecto al tiempo de este segundo plazo<sup>32</sup>, siendo estos plazos de pago los mismos que se mantienen actualmente; por el contrario, en las zonas de secano el pago del canon se solía hacer una vez al año.

Cabe destacar del estudio de los Fueros el hecho de que en lo referente al pago de la renta y al valor de la moneda fijada en el contrato se estará al régimen previsto en la enfiteusis en el libro IV, en el que encontramos diversos fueros donde la regulación es común para el arrendamiento y el censo enfítutico<sup>33</sup>; lo mismo ocurría en el régimen a seguir en el caso de impago de las rentas, pues como se regula en los Fueros el arrendador tiene determinadas atribuciones jurisdiccionales para conocer las causas referidas a la ejecución de rentas impagadas, por ello, tiene la facultad de designar jueces de primera instancia y en apelación por cuenta propia<sup>34</sup>, a este respecto, seguimos la opinión de Febrer Romaguera<sup>35</sup> cuando sostiene que estamos ante una extrapolación de la llamada jurisdicción enfítutica, con lo que se encuentra otro punto de unión entre estas dos instituciones que sirve como justificación a una posible fusión posterior.

En este sentido, en la enfiteusis el poseedor del dominio útil tiene la facultad de mantener la posesión y el derecho a reivindicarla frente a terceros a través de interdictos de retener la posesión o *interdictus uti possidetis et utrubi*, o para recobrarla en caso de pérdida con el interdicto *unde vi*, si bien en los Fueros se establecían una serie de acciones útiles, alegando *fadiga de dret* para su restitución, o la *ferma de dret* en contra de quien tuviera en su poder la cosa censada<sup>36</sup>; incluso, como afirma la doctrina, tiene el enfiteuta un derecho contra el señor directo, lo que ha creado polémica por el aspecto procesal de la reclamación en este tipo de relaciones ya que el señor directo en este supuesto sería juez y parte en el litigio por su facultad de poder nombrar juez para resolver las discrepancias en este tipo de contratos<sup>37</sup>, que si bien fue resuelta en el siglo XIV estableciéndose que el enfiteuta podía solicitar la jurisdicción real en estos

<sup>32</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 25.

<sup>33</sup> *Furs* 4. 23.5; *Furs* 4.23.6; *Furs* 4. 23.14; *Furs* 4.23.21; *Furs* 4.23.22; *Furs* 4.23.24.

<sup>34</sup> *Furs* 4.23.18.

<sup>35</sup> M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 207.

<sup>36</sup> Con relación a los medios de defensa de la enfiteusis en el derecho justiniano confirma P. BONFANTE, en *Istituzioni di diritto romano*, cit., p. 287 el derecho del enfiteuta a valerse de la *actio in rem vectigalis* o *utilis rei vindicatio* para retener la cosa, la *actio confessoria utilis* para el disfrute a favor del fundo enfítutico y la *actio negatoria* para defenderse del ejercicio ilícito de disfrute de la cosa. Asimismo, el enfiteuta tiene las acciones posesorias para proteger su posesión. En el mismo sentido, E. VOLTERRA, *Instituciones de derecho privado romano*, cit., pp. 433 y ss.; M.J. GARCÍA GARRIDO, *Diccionario de Jurisprudencia Romana*, Madrid, 1990, pp. 120 y ss.; A. TORRENT, *Manual de derecho privado romano*, cit., p. 315; M. FUENTESECA, *Concepto y configuración del ius emphyteuticum justinianeo*, cit., pp. 223 y ss.; M. FUENTESECA, *De emphyteutico iure*, cit., pp. 119 y ss.; D. 6.2.12.2 (Paul. 19 *ad ed.*); D. 6.3.1.1 (Paul. 21 *ad ed.*); D. 6.3.2 (Ulp. 17 *ad Sab.*); D. 21.2.66 pr. (Pap. 28 *quaest.*); D. 39.2.15.26 (Ulp. 53 *ad ed.*); D. 39.3.23.1 (Paul. 16 *ad Sab.*).

<sup>37</sup> *Furs* 4.23.5; *Furs* 4.13.18; *Furs* 4.23.19.

*Belén Fernández Vizcaíno*

casos, dicha regulación no aparece en los Fueros que sostienen la capacidad del señor directo de nombrar un juez señorial no sospechoso de parcialidad según petición del enfiteuta.

La perfección de esta relación contractual se obtiene por el mero consentimiento, ya que no hay formalidad alguna descrita en los Fueros para el contrato de arrendamiento rústico, siendo válido cualquier modo de celebración incluso la verbal, como lo determina la libertad de forma de la legislación española, y al igual que se establece para la enfiteusis<sup>38</sup>; por lo tanto, es suficiente como efecto probatorio la buena fe de los contratantes y la existencia de testigos, pues de esta manera ya se entendía que el negocio existía válidamente<sup>39</sup>.

No obstante, en la práctica de los siglos XV, XVI y XVII era frecuente la forma escrita, incluso mediante escritura pública ante notario<sup>40</sup>, sin embargo, a principios del siglo XX eran pocos los contratos que se consignaban en documento privado y poquísimos los que constan en escritura pública, del mismo modo, no se utiliza la inscripción en el registro de la propiedad, que exigiría la forma solemne, situación que ha evolucionado en la misma línea ya que hasta la promulgación de la legislación autonómica actual de los arrendamientos históricos es difícil encontrar en este tipo de contratos que los agricultores se inscriban en registros o cumplan ciertas formalidades.

En este ámbito, es interesante citar el medio de prueba típico de los arrendamientos rústicos históricos constituido en la mayoría de casos por la *llibreta*<sup>41</sup>, como única constancia documental del contrato<sup>42</sup> que sirve como requisito de control obligacional, documento de transmisión del derecho y es prueba de la naturaleza consuetudinaria e inmemorial de este contrato<sup>43</sup>; la *llibreta* es custodiada por el cultivador, y la

<sup>38</sup> A pesar de la falta de formalismos, se precisaba para su validez que se constatará su existencia durante largo tiempo, a través del pago del censo, si bien afirma la doctrina que la escritura no era un elemento constitutivo del negocio jurídico que nacía por el mutuo acuerdo de las partes, pero sí era un elemento formal imprescindible a efectos de prueba M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 77.

<sup>39</sup> M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 223.

<sup>40</sup> Igual costumbre regía en el supuesto de la enfiteusis, que seguía unos modelos establecidos por las escuelas de notarios, a este respecto, M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 82 y ss., realiza un estudio pormenorizado de estos documentos originarios de diferentes lugares, época y otorgantes, con una amplísima bibliografía.

<sup>41</sup> Las *llibretas* son de papel de hilo, con tapas cambiables de pergamino, de manera que cuando se acaban todas las hojas se cambian por una nueva *llibreta*. En las tapas o en la primera hoja consta el pueblo y partida en los que está situado el predio, la extensión del mismo y el nombre del propietario; en sus hojas se inscriben la cantidad que se recibe como renta o canon, el vencimiento a que corresponde, la fecha y la firma del arrendador; asimismo, es el medio en el que se anotan otros derechos y obligaciones que derivan del principal, como las mejoras o el pago de contribuciones o impuestos, los cequajes, o las guarderías.

<sup>42</sup> P. AMAT LLOMBART, F. RAMÓN FERNÁNDEZ, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 126 y ss.

<sup>43</sup> F. RAMÓN FERNÁNDEZ, *El derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y la Costumbre*, en *Corts: Anuario de derecho parlamentario*, 2007, XIX, pp. 253 y ss.; D. LLOMBART

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

lleva cuando va a realizar el pago del canon al señor, con el fin de que conste en ella el pago mediante el recibo.

Un uso primordial de la *llibreta* es el que se produce al cambiar de arrendatario, sobre todo si es por sucesión hereditaria, pues suele pasar al nuevo colono la que hay en curso, expresando en la primera hoja el cambio, la razón del mismo y en algunos casos quién ha de suceder si falleciera el nuevo colono, configurándose así como un quasi testamento del arrendatario<sup>44</sup>.

En lo referente al contenido de la relación jurídica arrendaticia se pueden observar una serie de obligaciones por parte del arrendador, como son la entrega de la cosa y el mantenimiento del cultivador en el goce pacífico de la misma<sup>45</sup>, además de la obligación de conservar la finca en estado óptimo para servir al uso para el que fue arrendada, reparando sus deterioros naturales; existe asimismo la obligación del arrendador de levantar las cargas que pesan sobre la finca, y en algunas zonas de Valencia también se añaden algunos pagos por el propietario como son guarderías, caminos, agua, etc., pagando únicamente el cultivador el canon, quien no puede exigir disminución del mismo por malas cosechas o deterioro del fundo.

Respecto a las obligaciones del arrendatario se encuentra con carácter principal el pagar el precio o merced; de hecho, de no pagar a tiempo, el propietario tiene un derecho de retención para garantizarse el pago, así, puede tomar en prenda del pago alguna cosa que se encuentre en el fundo, como se recoge en *Furs* 4.13.10, pertenezcan o no al arrendamiento; tienen especial relevancia las normas recogidas en *Furs* 4.23.14, y *Furs* 4.22.6 en las que se observa la regulación común del arrendamiento y del censo<sup>46</sup>, al disponer que el propietario podía empeñar algún bien del arrenda-

BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 71 y ss.

<sup>44</sup> En este sentido, reúnen en sus páginas el árbol genealógico familiar tanto del propietario como del colono, así como las transmisiones *mortis causa* existentes, lo que lleva a D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 72, a considerar la *llibreta* como un verdadero testamento, ya que consta en la misma a quién pasa el derecho una vez fallecido el actual arrendatario, sea un hijo, nieto o sobrino, y en el mismo orden de ideas, R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 52 hace referencia a que en la *llibreta* se recogen las dinastías de señores y cultivadores estableciéndose una relación entre familias semejante a la clientela romana.

<sup>45</sup> En el mismo sentido, en el censo enfítetico entre las obligaciones del dueño directo de la finca se concretaba la entrega del disfrute de la finca con todos los elementos inherentes para poder llevar a cabo su explotación, incluidos todos los derechos, prerrogativas y acciones que correspondieran en los Fueros al dueño para la defensa del derecho real transmitido, de lo que deriva la obligación de mantener al enfiteuta en la posesión de la cosa frente a terceros, esto suponía que el señor directo tenía todos los recursos para la defensa de la posesión por el enfiteuta, y en caso de evicción, éste tenía una acción de regreso contra aquél ya que prometió guardarla y no ha cumplido su promesa, por lo tanto, tiene derecho al justo valor de la cosa cuya posesión ha sido vencida por un tercero. M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 129 y ss.

<sup>46</sup> Se establece en *Furs* 4.23.8 que entre las facultades del *dominus* directo se encontraba obligar al enfiteuta a cumplir sus obligaciones mediante medidas cautelares antes de llegar a la cancelación del derecho otorgado sobre la finca, si durante cuatro anualidades no se le había pagado, entre las que se encontraban la capacidad de pignorar cosas del enfiteuta en prenda hasta el pago, clausurar las puertas

*Belén Fernández Vizcaíno*

tario, asimismo, aquél podía obligar a éste cerrándoles las puertas de su casa, o apoderarse de los frutos o productos de la cosa arrendada, o dada en censo, cuando no pagara las rentas convenidas, incluso se establecía la prisión por falta de pago para el arrendatario, se trata como sostiene García i Sanz<sup>47</sup> de una hipoteca legal tácita sobre los *invecta e illata* recogida en *Els Furs* según la regulación del Código de Justiniano<sup>48</sup>.

Otra obligación del agricultor se encuentra en el uso de la cosa según su destino que si bien no estaba expresamente recogida en los Fueros<sup>49</sup> sí era frecuente definirla en clausulas relativas a la obligación del colono de cultivar la tierra “a uso de buen labrador”, de lo que deriva la obligación del mismo de hacerse cargo de los *pigoraments* o pérdidas de valor sucedidos en las tierras. En consecuencia, de esta obligación se puede deducir la de conservar la finca con el fin de devolverla en óptimas condiciones al propietario.

Una vez establecido el reconocimiento jurídico del arrendamiento histórico valenciano en *Els Furs*, a fin de realizar un estudio de su naturaleza debemos observar algunos aspectos concretos del mismo entre los que destaca la duración del contrato, que según la regulación contenida en los Fueros y la doctrina admite el largo plazo e incluso el carácter indefinido, si bien en la mayoría de casos el plazo no superaba los cinco años<sup>50</sup>, en este sentido, en *Furs* 4.22.2<sup>51</sup> se hace referencia a la duración del contrato de arrendamiento estableciendo la posibilidad de acordar el mismo *a cert temps* o por plazo cierto, o *per tots temps* o indefinidos o perpetuos, y no solamente durante la vida del arrendatario, sino que este Fuero regula la sucesión en este tipo de contrato, tanto si se ha pactado un tipo de plazo o si se hizo por tiempo indefinido, observando en este caso en las normas forales una regulación paralela entre el arrendamiento rústico y la enfiteusis<sup>52</sup>, pues como se puede observar en el trabajo de D. Juan Sala<sup>53</sup> sobre el derecho real en España en el Título dedicado al censo enfitéutico, a partir de la evolución del concepto de dominio unitario romano al dominio compartido establecido en la época feudal puede constituirse esta relación obligacional únicamente para

de su domicilio, sin necesidad de que intervenga ni juez ni sayón, embargarle la heredad y la casa en censo o tomarle todos los frutos y demás aprovechamientos de la finca acensada.

<sup>47</sup> A. GARCIA I SANZ, *Institucions de dret civil Valencià*, cit., p. 102. Sobre esta cuestión *vid.* P.R. TARAÇOZA, *Institucions dels furs i privilegis del Regne de Valencia* (Valencia 1580), cit., p. 345; M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 116 y 143.

<sup>48</sup> C. 4.65.5; C. 8.15.7; D. 20.2.2 (Marcian. *l. s. ad formul. hypot.*).

<sup>49</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 36 y ss.

<sup>50</sup> M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 201 y ss., hace referencia no sólo a la regulación foral de los arrendamientos rústicos sino también a las ordenanzas locales y a la costumbre que podía modificar la normativa general.

<sup>51</sup> *Furs* 4.22.2: *Certa cosa és que, si alcú logarà alcuna cosa d'altre, e aquela cosa serà logada per tots temps o a cert temps, que l'ereu d'aquel qui la haurà logada la deu tenir axí com aquel qui la havia logada la devia tenir, e en aqueles coses en que era tengut aquel qui la havia logada sia tengut l'ereu d'ell.*

<sup>52</sup> M.V. FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 226.

<sup>53</sup> J. SALA, *Ilustración del derecho real en España*, I, Valencia, 1803, pp. 312 y ss.

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

la vida de quien recibe el dominio útil, o para largo tiempo de 10 años o más, esto es, se asume todo tipo de plazos, el *per tots temps* o el *certs temps*, si bien, si no se expresa tiempo se entenderá perpetua, por ser ésta su naturaleza ordinaria.

Pues si bien, del estudio de las *llibretas* se puede concluir que los contratos de arrendamientos nuevos se solían pactar por cuatro o seis años obligados más otros tantos para la *reconductio*<sup>54</sup>, a conveniencia del colono, este contrato tenía muchas veces el carácter de indefinido como se recoge en el Fuero II citado, y aquí podemos observar un indicio de su naturaleza censal, pues su origen posiblemente era un censo, así pues, como afirma Castán «En la Edad Media caracterizó a los arrendamientos la tendencia a la perpetuidad, hasta el punto de que la historia del arrendamiento se confunde durante esta época con la de la enfiteusis y otros contratos agrarios afines, que más bien constituyan formas de derecho reales, siendo poco frecuente la locación pura de tipo romano»<sup>55</sup>.

No obstante, se debe afirmar a la luz de la rúbrica XXII dedicada a los arrendamientos que en gran parte de ellos se hace referencia a los arrendamientos por plazo determinado, siendo únicamente el II el que cita *per tots temps*, lo que no significa que se dejará sin regular este aspecto de la relación contractual, sino que la misma se situó en la rúbrica XXIII dedicada a los censos, de hecho de los cuarenta y dos fueros de la misma, son nueve los que regulan el contrato de arrendamiento<sup>56</sup>.

A pesar de todo lo expuesto al respecto de la duración a perpetuidad o por tiempo indefinido del contrato de arrendamientos rústicos valenciano se puede observar que tanto en recibos como en muchas *llibretas* de arrendamientos rústicos se fija exclusivamente como plazo en cuanto al término un año, pero no por eso el arriendo era para este plazo, sino que se entendía como indefinido, ya que se arrendaba para siempre o hasta nueva orden, según el espíritu latente en estos contratos, lo que otorga al arrendatario un sentido de seguridad y cierto derecho sobre la tierra, pues en Valencia el agricultor tiene arraigada la idea de que lo bueno de la tierra se le debe a él y a sus ancestros, que con su trabajo de años han pagado muchas veces su valor a través del canon<sup>57</sup>.

Otro aspecto que nos da idea de la naturaleza de este tipo de relación contractual es el supuesto de la venta de la tierra y el retracto arrendaticio, en este sentido, según la norma romana del arrendamiento, y así lo recoge nuestro Código civil, art. 1571: *El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los fru-*

<sup>54</sup> D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 74.

<sup>55</sup> J. CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral*, I, II, Madrid, 1927, pp. 420 y ss.

<sup>56</sup> Furs 4.23.8; Furs 4.23.12; Furs 4.23.16; Furs 4.23.17; Furs 4.23.18; Furs 4.23.20; Furs 4.23.30; Furs 4.23.31; Furs 4.23.41.

<sup>57</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 41 y ss.

*Belén Fernández Vizcaíno*

*tos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.*

No obstante, en Valencia la costumbre es otra, ya que el uso durante siglos ha corregido esta aseveración, estableciendo la regla opuesta, de tal modo que el arrendamiento continúa después de la venta, pues el nuevo propietario sólo puede darlo por terminado si es para cultivar directamente, o para cambiar el cultivo, al igual que sucedía antes de la venta<sup>58</sup>.

*A fortiori*, se le otorga al colono un derecho de preferencia por el tanto, y aún por menos<sup>59</sup>. En este caso, el agricultor obtiene facilidades, en principio nunca la compra si no es a un precio bajo, inferior a la mitad de lo que valdría libre del arrendamiento, los motivos vendrían dados en primer lugar por el deprecio natural de la tierra, asimismo, se le debían abonar las mejoras realizadas, y por último, se reconocía a él y a su familia cierto derecho sobre la tierra en función de los años que habían estado cultivándola.

Además, en el supuesto de no ejercitar la acción de tanteo o retracto y dejar la explotación, se gratifica al agricultor con una indemnización que podía suponer el 50% del valor de mercado de la tierra. Si bien en la actualidad, como afirma Llobembart Bosch<sup>60</sup> con la transformación de terreno agrícola en industrial o urbano las indemnizaciones han bajado considerablemente llegando en ocasiones a un 10%, situación que se ha regulado para tratar de corregirla en la Ley 3/2013 de 26 de julio de la Generalitat, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias.

Estas estipulaciones en el contrato son prueba del dominio dividido en el que se encontrarían las tierras arrendadas<sup>61</sup>, pues el colono a fuerza de trabajar la tierra él mismo y anteriormente sus antepasados, toma conciencia de quasi propiedad, de necesidad de enriquecer la tierra, a favor del propietario en cierta parte pero sobre todo para supervivencia propia y de sus herederos, lo que nos lleva otra vez a la naturaleza de la enfiteusis romana.

Otra cuestión básica para el estudio de la naturaleza de esta institución valenciana es su posibilidad de transmisión hereditaria, a este respecto la costumbre valenciana fue recogida en la Ley 6/1986 de Arrendamientos Históricos Valencianos<sup>62</sup> ya dero-

<sup>58</sup> D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p.75.

<sup>59</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 44; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 76.

<sup>60</sup> D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 76.

<sup>61</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 46 y ss.

<sup>62</sup> Esta ley fue impugnada por la abogacía del Estado por entender que no reflejaba una realidad consuetudinaria existente, como condición constitucional imprescindible para poder dictar normas, sino que crea *ex novo* una normativa sin conexión previa con usos vigentes, que entra en contradicción con la normativa estatal, como prueba afirmaba que la Ley 6/1986 establecía una exención del régimen general de la legislación del estado, vulnerando así el art. 149.1.8 de la CE, asimismo, esta Ley invadía la legislación civil, promulgando su aplicación como excepcional y dictando de uso preferente una normativa nueva, no obstante, el fallo del Tribunal Constitucional sólo declaró la inconstitucionalidad y consiguiente nulidad del art. 2, párrafo segundo, y del inciso final del art. 3.2: *la resolución recaída*

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

gada, que establecía la transmisión del derecho a los herederos del arrendatario, de manera que estas tierras servían como dote a las hijas, o para dar trabajo a los hijos, siendo un poderoso instrumento de mejora, con el único trámite de avisar al propietario y anotarlo en la *llibreta*, indicando el carácter consuetudinario de este contrato<sup>63</sup> y no como una concesión de prórrogas como forma continuada de relación<sup>64</sup>; en el supuesto de dejar el arrendatario hijos menores, aquél que se hacía cargo de su tutela también lo hacía del cultivo de las tierras para entregárselas cuando llegaran a la edad de poder cultivarlas personalmente<sup>65</sup>.

El derecho de subarriendo de la tierra se recoge en *Furs* 4.22.1, dando la facultad al colono de subarrendar por el mismo precio y tiempo que la tenía arrendada sin consentimiento del dueño, salvo pacto en contrario, al igual que se recoge en el art. 1550 del Código civil<sup>66</sup>, se le permitía el re-alquiler, dicen los Fueros *siempre que fuera a persona decente*<sup>67</sup>, si bien el subarriendo no fue frecuente en la región valenciana y se utilizó únicamente en casos aislados, siempre justificados en situaciones familiares difíciles. Actualmente, la Ley 3/2013 prohíbe el subarriendo, estableciendo la existencia de incumplimiento de contrato en el caso de que se diera, asimismo es nulo el pacto que lo permita.

Por último, destacamos la regulación que se aplica en el caso de que existan mejoras en la finca arrendada, pues al abono de las mismas en las relaciones agrarias es un problema frecuente por las múltiples reparaciones que son necesarias para proseguir la explotación en óptimas condiciones; en Valencia este tema se ha resuelto por la costumbre desde tiempos inmemoriales, así, si la relación contractual terminaba por cualquier motivo es doctrina mayoritaria reconocer el derecho del arrendatario al reembolso de las que haya introducido en las tierras durante su contrato<sup>68</sup>. En la mayo-

*podrá ser objeto de impugnación en vía administrativa*, rechazando en los demás puntos del recurso de inconstitucionalidad, *vid. J.L. DE LA RÚA MORENO, Arrendamientos Históricos Valencianos, doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valencia*, Valencia, 2002, pp. 26 y ss.

<sup>63</sup> S.T.S.J.C.V. 7/97, de 30 de diciembre (Fdto. Segundo); S.T.S.J.C.V. 3/98, de 11 de mayo (Fdto. Octavo); S.T.S.J.C.V. 1/00, de 25 de enero (Fdto. Decimoprimer); S.T.S.J.C.V. 10/00, de 31 de mayo (Fdto. Segundo); S.T.S.J.C.V. 28/00, de 5 de diciembre (Fdto. Cuarto).

<sup>64</sup> P. AMAT LLOMBART, F. RAMÓN FERNÁNDEZ, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 137.

<sup>65</sup> A. MONFORTE BAGUENA, *Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su pasado, su presente y su futuro*, Valencia, 1922, p. 18.

<sup>66</sup> Art. 1550 C.c.: *Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohiba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.*

<sup>67</sup> *Furs* 4.22.5.

<sup>68</sup> Destacamos a este respecto el trabajo de J. SALA, *Ilustración del derecho real en España*, I, cit., p. 306, sobre el arrendamiento rústico, pues en el Libro II, Título XIII *De los logueros e de los arrendamiento* afirma que en razón del abandono de la finca en arriendo se debía cumplir la norma de que *si la hubiese mejorado haciendo labores o cosas de nuevo, de suerte que vale mas en renta que quando la tomó, debe el dueño abonárselas ó pagándolas, ó descontándolas del precio del arrendamiento, si no es que*

*Belen Fernández Vizcaíno*

ría de casos se conviene una valoración de la denominada *terra flor*, esto es, la mejor tierra superficial del fundo, en origen esta parte de la tierra, unos diez centímetros se podía trasladar a otros campos, pero con el tiempo se cambió el sistema, calculando en dinero esa mejora y entregándola en metálico al arrendatario.

En un sentido análogo, en el contenido del censo enfítéutico se encuentran el disfrute de la finca y la apropiación de las mejoras llevadas a cabo en la misma relacionadas con la explotación agrícola, tal como la construcción de acequias, obras de riego, apertura de caminos, etc., cabe destacar a este respecto el derecho a indemnización por dichas mejoras en el caso de remoción injusta de la finca por el señor directo, lo que no sucedía si la expulsión sucedía por impago del canon.

De todo lo expuesto, concluimos que en origen se confundían las diferentes clases de cesión de bienes inmuebles a cambio de precio, de manera que se dictaron normas comunes a todos los tipos de contratos, normas que regulaban el arrendamiento y otras que hacían lo propio con el censo o la aparcería, en este sentido, Llombart Bosch<sup>69</sup> sostiene que a pesar de la semejanza del censo y el arrendamiento y de su tratamiento común, éste último tuvo individualidad, con reglas jurídicas propias, si bien en la práctica tradicional tenía características propias de la enfiteusis, e incluso como han llegado a observar algunos autores como Monforte Baguena<sup>70</sup> en la regulación foral ambos contratos estaban equiparados, o bien el censo absorbía el arrendamiento.

Pues el arrendamiento valenciano tenía como característica propia la perpetuidad, lo que se observa en que los cultivadores trabajaban las mismas tierras por generaciones<sup>71</sup>, ya que en su naturaleza no es un arrendamiento sino como afirma parte de la doctrina<sup>72</sup> nos encontramos ante una enfiteusis, pues las notas de precio cierto y plazo determinado en el arrendamiento rústico en la región valenciana se deforman;

*se pactase, que no las podía pedir.* En este mismo sentido, *vid.* R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 57 y ss.; R. FONSECA, *Los arrendamientos rústicos históricos*, Oviedo, 1994, pp. 34 y ss.; P. AMAT LLOMBART, F. RAMÓN FERNÁNDEZ, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 174 y ss.; M. CLEMENTE MEORO, *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, 2015, pp. 45 y ss.

<sup>69</sup> D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 66 y ss.

<sup>70</sup> A. MONFORTE BAGUENA, *Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su pasado, su presente y su futuro*, cit., pp. 139 y ss.

<sup>71</sup> La transmisión se hacía por vinculación indirecta, o bien el hijo menor es el que se queda con los padres arrendatarios mientras los mayores se van estableciendo, o bien dividiendo entre todos los hijos las tierras cultivadas. Esta división se hacía constar en la libreta, y desde luego se solicitaba siempre, por mera cortesía, la conformidad del dueño para el cambio, ya que no se pide opinión ni para decidir en supuestos de discrepancia, si las hubiera. R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 54 y ss.; J. COSTA, *Derecho consuetudinario y economía popular en España*, II, Zaragoza, 1981, pp. 22 y ss.

<sup>72</sup> R. FUBINI, *El contrato de arrendamiento de cosas: parte general*, en *RDP*, Madrid, 1930, pp. 145 y ss.; C. VALVERDE Y VALVERDE, *Tratado de derecho civil español*, III, Valladolid, 1937, p. 585.

## Un acercamiento a los arrendamientos históricos valencianos

así, el arrendatario tiene una quasi propiedad sobre las tierras y el propietario una mínima intervención, consecuencia sobre todo de su duración indefinida, en virtud de un contrato producto de la evolución de los censos enfítéticos, denominado arrendamiento, pues las líneas divisorias entre estas figuras eran muy tenues en el derecho foral<sup>73</sup>.

Esta regulación agraria por fuerza de la costumbre pervivió incluso después de la abolición de *Els Furs* por parte de Felipe V en 1707 cuando los contratos pasaron a regirse por el derecho castellano, incluso *contra legem*, así, como afirma Sala<sup>74</sup> se observaban en uso en Valencia disposiciones que se apartaban del derecho común de España, conformes a sus Fueros ya abolidos y algunos introducidos por la costumbre.

Cabe destacar en defensa de nuestra posición que en el escrito de impugnación del Abogado del Estado a la Ley 6/1986 de Arrendamientos Históricos Valencianos se plantearon los rasgos imprecisos de la costumbre agraria valenciana, los escasos datos históricos sobre este tipo de contratos de arrendamientos de régimen consuetudinario, así como los diferentes usos locales que existían sobre la materia, asimismo, en la discusión parlamentaria de la Ley 83/1980<sup>75</sup> de 31 de diciembre, de Arrendamiento Rústicos, ya se trató de aclarar la naturaleza de estos arrendamientos históricos a través de una disposición transitoria tercera del proyecto que en el texto remitido por el Gobierno se expresaba en estos términos: *Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación del Código Civil en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron se presumirá que son censos enfítéticos, cualquiera que sea la denominación que les hubieran dado las partes*, lo que da una idea de las identidad de naturaleza entre la enfiteusis y los arrendamientos históricos valencianos; no obstante, no fue esta la idea que se plasmó en la Ley 83/1980 sino que se sustituyó por una regla tercera en la disposición transitoria primera que sostiene que: *Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal, se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años; durante estos períodos el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo primero del artículo 98 de esta Ley*, disposición que sustituye el censo enfítetico por dos prórrogas trienales de los actuales contratos.

Actualmente la explotación agraria del suelo no aprovechado por el propietario en la Comunidad Valenciana está casi en exclusiva regulado por el arrendamiento, siendo la intención del legislador en la actual Ley 3/2013 de 26 de julio de la Generalitat, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias, en su título II del art. 30 al 52

<sup>73</sup> R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 17 y 95.

<sup>74</sup> J. SALA, *Ilustración del derecho real en España*, I, cit., pp. 314 y ss.

<sup>75</sup> Vigente hasta el 27 de mayo de 2004.

*Belén Fernández Vizcaíno*

dedicado a los arrendamientos rústicos valencianos hacer una regulación completa de esta figura como desarrollo y modificación del derecho civil foral valenciano, con remisiones a la legislación común de arrendamientos rústicos en diversos supuestos, y que como afirma su Preámbulo regula todos sus elementos personales, reales y formales, así como el contenido de los derechos y obligaciones de cada una de las partes, su régimen de transmisión y, por último, las causas y consecuencias de terminación del arriendo; si bien, no debemos olvidar que estamos ante una institución que proviene del derecho consuetudinario, de la costumbre nacida en el campo de Valencia desde tiempo inmemorial cuyo fundamento se encuentra en el derecho romano, y que se explica en una evolución del censo enfiteútico hasta adquirir el nombre de arrendamiento, pues hablamos de figuras jurídicas próximas, siendo el actual arrendamiento rústico valenciano cercano en su naturaleza a la enfiteusis.