

FUNDAMENTOS ROMANÍSTICOS DE LA LEY 3/2013 DE 26 DE JULIO DE LA GENERALITAT, EN RELACIÓN A LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS VALENCIANOS

JOSEFA BELÉN FERNÁNDEZ VIZCAÍNO
Universidad de Alicante

1. REGULACIÓN ACTUAL DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS VALENCIANOS

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 adelante LCORJA), hacer en su título II del art. 30 al 52, dedicado a los arrendamientos rústicos valencianos, una regulación completa de esta figura, de la que carecía hasta ahora, como desarrollo y modificación del Derecho civil foral, sin perjuicio de remitir al régimen común arrendatario en aquello que no se requiera normativa específica; si bien, no debemos olvidar que estamos ante una institución que proviene del derecho consuetudinario, de la costumbre nacida en el campo de Valencia¹ desde tiempo inmemorial cuyo fundamento, como

¹ A este respecto, la costumbre, aun siendo fuente del derecho de carácter supletorio, tiene un papel fundamental en las relaciones agrarias constituidas en territorio valenciano, especialmente en algunas zonas, como la Vega de Valencia, las comarcas de la Safor y de la Plana. En este sentido se manifiesta el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su Sentencia de 11 de mayo de 1998 (RJ 1998 5218) al afirmar «el hoy denominado Arrendamiento Histórico Valenciano es una institución de origen contractual reflejo de una especial forma de cultivo de las tierras agrícolas de la región Valenciana que ha venido perdurando en el tiempo y rigiéndose por normas consuetudinaria que se han mantenido, no obstante la derogación de los Fueros Valencianos por Felipe V tras la batalla de Almansa, mediante los Decretos de Nueva Planta y en concreto, por el Decreto 29 junio 1707, costumbres que son vestigios enraizados en aquella legislación derogada, que pese a su abolición ha subsistido como una forma peculiar de empresa o explotación agrícola de tierras que en sus inicios u orígenes pertenecían a señoríos, vinculaciones o mayorazgos o que era....», *vid.* F. RAMÓN FERNÁNDEZ, «El Derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y al costumbre», en *Corts. Anuario de Derecho Parlamentario*, 19, 2007, pp. 251 y ss.; F. RAMÓN FERNÁNDEZ, «La influencia de la costumbre en el ámbito de la contratación agraria

se expondrá en este trabajo, se encuentra en el Derecho romano², y que se explica en una evolución del censo enfitéutico hasta adquirir el nombre de arrendamiento, pues estudiamos figuras jurídicas próximas.

Con relación a esta regulación, podemos observar que una relación contractual llamada a quedar bajo el amparo de la derogada Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos debía cumplir una serie de requisitos propios como eran la territorialidad valenciana, la inmemorialidad, la regulación consuetudinaria y la duración indefinida³, ajustando las condiciones de una figura legal que era entendida como un contrato agrario de tipo tradicional, no adaptado a la situación actual de la gestión económica de las explotaciones agrícolas; sin embargo, en la regulación actual, estas restricciones se han visto levantadas a fin de dar una nueva perspectiva de actualidad a estas figuras agrarias de carácter histórico.

A pesar de la diferencia establecida en el espíritu de la legislación respecto a los arrendamientos rústicos valencianos, para el estudio de sus fundamentos debemos tomar en consideración la legislación vigente, pero sin perder la finalidad y las directrices marcadas por la citada Ley 6/1986, ya que como se establece en el preámbulo de la LCORJA «esta regulación nace de aquella normativa y de su jurisprudencia, pretendiendo aprovechar los frutos de más de veinticinco años de vigencia».

Así, la normativa establecida por la LCORJA regula todos sus elementos personales, reales y formales; el contenido de derechos y obligaciones de cada una de las partes, su régimen de transmisión y las distintas causas y consecuencias de terminación del arriendo, todo ello desde una perspectiva actual, no como una institución del pasado, al abrir la posibilidad a las partes contratantes para que puedan constituir nuevos contra-

valenciana», en *Revista de Derecho Civil Valenciano*, 4, Valencia, 2008 (en línea); R.VERDERA SERVER, «Incidencia de la costumbre en el derecho civil valenciano», en *Revista de Derecho Civil Valenciano, Costumbres Valencianas*, Valencia, 2012 (en línea); 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. 10 y ss.

² En el modo de vida romana debemos destacar la importancia de la agricultura, mediante la que se creaba una comunidad familiar agrícola, de la que tenemos conocimiento extrajurídico por fuentes literarias o históricas, yo que llevaba a ver a la familia como empresaria de una explotación rural, así, afirma KASER en *Derecho privado Romano*, Trad. José Santa Cruz Tejeiro, Madrid, 1968, p. 6, que la agricultura y la ganadería son vitales en la económica romana, y en su estructura social, lo que trae como consecuencia que la sociedad familiar «inspira y domina» el derecho privado, con el mismo espíritu la LCORJA regula la empresa familiar tomando en consideración el principio de continuidad en la explotación agrícola, *a fortiori*, define las XII Tablas como un código agrario, con preceptos propios de una época rústica y rudimentaria. En el mismo sentido, R.SOHM, en *Instituciones de Derecho Privado Romano*, Trad. W. Roces, Madrid, 1928, p. 45, sostiene que esta primera regulación formalizada romana es un derecho civil, rígido, severo y torpe, propio de labriegos. Siguen la misma opinión, P.BONFANTE, *Historia del Derecho romano*, I, Trad. José Santa Cruz Tejeiro, Madrid, 1944, p. 280; G.DEL VECCHIO, «Sul Diritto Agrario», en *Rivista Diritto Agrario*, 1952, pp. 227 y ss.; J.L.MURGA GENER, *El arrendamiento rústico en la transmisión «mortis causa»*, Madrid, 1962, pp. 44 y ss.-114 y ss.; L.AMAT ESCANDELL, «Ascendencia romana del Derecho agrario», en *Estudios Jurídicos en homenaje al Profesor Santa Cruz Tejeiro*, Valencia, 1974, pp. 81 y ss.

³ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, Valencia, 2004, pp. 121 y ss.

tos de este tipo, si así conviene a sus intereses, si bien, establece normas especiales para los contratos que puedan constituirse en el futuro⁴.

En el mismo sentido, del estudio de la LCORJA se puede observar que la normativa vigente concibe el arrendamiento histórico como un contrato para la explotación agraria, en terminología actual, un contrato para la empresa familiar, respondiendo al principio de continuidad de la explotación, como ya hacía la Ley 6/1986 en sus arts. 4.1, 6.1, 9.1 y 10, en virtud de los que se justificaba que en caso de expropiación total, o parcial de la finca, se otorgaran indemnizaciones separadas para propietario y cultivador, y garantizará la continuidad en la explotación agraria con la sucesión en el arrendamiento de quien haya determinado el cultivador personal, en testamento, o ante la Administración Agraria Autonómica, y en su defecto a las personas referenciadas en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, estableciendo la subrogación para el caso en el que ni el cónyuge supérstite ni los hijos menores del cultivador puedan llevar a cabo el cultivo; en el mismo orden de ideas, respecto a la explotación agraria como empresa, la LCORJA incluye en su ámbito objetivo todo lo requerido para dicha explotación, con inclusión de los derechos vinculados a ésta y los aprovechamientos secundarios, salvo los cinegéticos.

Además, sin exigir al arrendatario o arrendataria la condición de profesional de la agricultura sí se indica su condición de cultivador directo o cultivadora directa, sin necesidad de ser personal; con esta finalidad prohíbe el subarriendo, y permite mediante autorización la cesión inter vivos en los supuestos de jubilación o incapacidad, y el mantenimiento de esa misma exigencia en la sucesión mortis causa⁵.

Cobra especial interés la regulación que establece la LCORJA respecto a los distintos supuestos de terminación del contrato y sus consecuencias económicas; en concreto, aquellos que derivan de los derechos de recuperación, transformación urbanística o expropiación de la finca, ya que de la experiencia en la aplicación de la Ley de Arrendamientos Históricos de 1986 ha surgido un articulado preciso, tratando de evitar en la medida de lo posible las controversias y dudas surgidas en sus años de vigencia, ya que la mayor parte de la jurisprudencia existente sobre dicha Ley se ha centrado en estas cuestiones⁶.

⁴ En este sentido, los nuevos contratos que se puedan constituir con la denominación de arrendamiento histórico deben cumplir las exigencias de la LCORJA respecto a la capacidad para dar tierras en arrendamiento, así como la necesidad de forma escrita en este pacto contractual, que no favorece ninguna presunción.

⁵ Arts. 32.2, 43, 44, 45 LCORJA. STSJC 25 enero 2000 (RJ 2000, 890).

⁶ Con relación a estas cuestiones y sus controversias, la LCORJA tal como establece su Preámbulo, intenta garantizar que el derecho de recuperación cumpla su finalidad específica, que es atender el derecho preferente del propietario 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 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 de ciertas sentencias, intenta determinar el concepto y contenido del plusvalor de un modo objetivo. A su vez, al detraer el importe de las cargas urbanísticas y demás costes exigibles al propietario, se hace abstracción del modo de pago elegido, 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 mediatisado por posibles decisiones de una de las partes (propiedad) que se imponen a la otra (arrendatario o arrendataria).

Establecidas las pautas generales que se recogen en la LCORJA, centramos la atención en el nuevo enfoque que señala en su articulado, pues si bien sigue la línea de la derogada Ley 6/1986, evoluciona esta institución de derecho agrario.

Así, a partir del concepto que proporciona la LCORJA en su art. 30 se observa que estamos ante un arrendamiento en el que «una de las partes cede a la otra, necesariamente persona física, el uso indefinido de una o varias parcelas rústicas, o de parte de ellas, para que las explote, por sí o por medio de personal colaborador, conforme a su naturaleza agrícola, a cambio de una renta en dinero que se paga semestralmente o mediante otra periodicidad pactada», este precepto nos proporciona el primer acercamiento a la nueva visión del legislador en este tipo de contrato, se trata pues de la cesión temporal de un inmueble rural para su aprovechamiento agrícola a cambio de un canon o renta, por tiempo indefinido; este pacto contractual no es utilizado por aquél que contrata la recolección de la cosecha a cambio de parte de la misma, o cuando estamos ante una aparcería, o si cedemos el aprovechamiento de tierras por servicios prestados fuera de las mismas⁷.

Tomando en consideración este concepto, la derogada Ley 6/1986, y según la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana se exponen a continuación los requisitos esenciales que conforman el arrendamiento histórico valenciano (*vid. supra*)⁸.

En primer lugar, tiene carácter territorial valenciano, al ser una institución propia de la Comunidad Valenciana, especialmente de la Vega de Valencia⁹, como recoge el art. 32.1 LCORJA.

Otra característica esencial es que se rige por la costumbre, como ya ponía de manifiesto la Ley 6/1986¹⁰, pues se considera el arrendamiento histórico una institución de origen contractual en la que podemos observar una especial forma de cultivo propio de la región de Valencia, que ha perdurado en el tiempo y se ordena por normas consuetudinarias, que han subsistido en el ámbito agrario y en el acervo jurídico del territorio;

Una innovación importante es abrir la posibilidad de que el derecho a la participación en el plusvalor que corresponde a la parte arrendataria se materialice en terrenos; en última instancia, se reserva siempre el derecho de las partes a revisar judicialmente las distintas valoraciones.

La LCORJA mantiene el reconocimiento administrativo de los arrendamientos existentes, y al hilo del criterio asentado en la jurisprudencia, sostiene que no es necesario tal reconocimiento ni produce efectos de impedir o sustituir el posible ejercicio de acciones judiciales con dicho fin, a resolver por los tribunales con plenitud de jurisdicción.

⁷ 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*, cit., pp. 15 y ss.; P.AMAT LLOMBART-J.APARICIO GRAU, «Régimen jurídico vigente de los arrendamientos históricos valencianos», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 102 y ss.; P.AMAT LLOMBART-F. RAMÓN FERNÁNDEZ, «Constitución del arrendamiento histórico valenciano», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 115 y ss.;

⁸ Con relación a estos caracteres esenciales del arrendamiento rural histórico *vid. 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*, cit., pp. 11 y ss.; F. RAMÓN FERNÁNDEZ, «El Derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y al costumbre», en *Corts. Anuario de Derecho Parlamentario*, 19, cit., pp. 251 y ss.

⁹ STS JCV 12 enero 1995 (RJ 1995 417).

¹⁰ Preámbulo Ley 6/1986 así como el Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se desarrolla la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos.

en contraste, la LCORJA no establece que el contrato de arrendamiento histórico valenciano se tenga que regir por la costumbre, pero son varias las referencias que se hacen a ella en el contenido del contrato¹¹.

Asimismo, hay que tomar en consideración su carácter de contrato constituido desde tiempo inmemorial, obligación que establecía la Ley 6/1986 y venía interpretada en diversas sentencias por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana¹², y que sin embargo, ha desaparecido de la LCORJA, que no la menciona.

Destaca entre las particularidades de este contrato su carácter indefinido citado anteriormente, establecido en el art. 30, cuando hace referencia a la «cesión del uso indefinido de una o varias parcelas rústicas», y en el art. 34 en el cual se establece que «El contrato se entiende celebrado por tiempo indefinido, sin perjuicio de su resolución o extinción por las causas previstas en esta ley o determinadas por la costumbre», lo que muestra una clara diferencia con el arrendamiento rústico de la legislación estatal¹³; esta particularidad no supone, como establece Clemente Meoro¹⁴, una quiebra del principio de temporalidad del derecho arrendatario, pues la misma queda establecida en el art. 34 cuando afirma que su duración es indefinida sin perjuicio de su posible resolución o extinción por las causas que determina esta Ley, e incluso por aquellas que establece la costumbre¹⁵; asimismo, este autor sostiene que no podemos confundir el arrendamiento histórico regulado por el legislador con el censo, ya que se diferencian en que a este último le compete una cesión perpetua, siendo el arrendamiento un derecho de naturaleza personal y el censo de naturaleza real.

Al mismo tiempo, la LCORJA en sus arts. 50, 51 y 52¹⁶ dispone que quedan someti-

¹¹ STSJCV 11 mayo 1998 (RJ 1998, 5218).

¹² STSJCV 12 enero 1995 (RJ 1995, 417); STSJCV 9 febrero 1996 (RJ 1996, 5912); STSJCV 11 mayo 1998 (RJ 1998, 5218); STSJCV 25 mayo 1995 (RJ 1995, 4249).

¹³ Art. 1583 C. Civil, Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 y Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003.

¹⁴ 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*, cit., pp. 18 y ss.-40. En el mismo sentido, F. RAMÓN FERNÁNDEZ, «El Derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y al costumbre», en *Corts. Anuario de Derecho Parlamentario*, 19, cit., p. 261 y ss.

¹⁵ Arts. 46 a 49 LCORJA.

¹⁶ Artículo 50. Declaración judicial o administrativa.

1. Los arrendamientos constituidos desde tiempo inmemorial o, en todo caso, antes de la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935, sobre tierras radicadas en el ámbito de la *Comunitat Valenciana*, que perduran por tiempo indefinido y se han venido rigiendo por la costumbre y la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos, podrán ser declarados históricos valencianos por la *consellería* competente en materia de agricultura.

2. Si existiere litigio entre las partes, la declaración administrativa, sea favorable o contraria a dicho reconocimiento, no condiciona ni impide el ejercicio de las acciones jurisdiccionales para la calificación del contrato, ni es requisito previo para el mismo.

La declaración administrativa favorable al reconocimiento producirá efectos en el ámbito de las actuaciones de la Generalitat.

Artículo 51. Acreditación pericial

1. La persona interesada que pretenda el reconocimiento al que se refiere el artículo anterior, deberá aportar y acreditar ante la *consellería* competente en materia de agricultura, junto a su instancia, dictamen pericial de especialista en el que se recoja la oportuna investigación histórica-jurídica.

2. También procederá la declaración administrativa de reconocimiento del arrendamiento histórico en aquellos supuestos en los que no siendo posible la formulación del dictamen al que se refiere el

dos a la misma los arrendamientos rústicos históricos valencianos que tengan carácter inmemorial o que fueran constituidos antes de la Ley de 15 de marzo de 1935 de Arrendamientos Rústicos, en tierras de la Comunidad Valenciana y lo fueran por duración indefinida.

La importancia de la duración indefinida de este contrato se puede observar en otros preceptos de su articulado sobre la cuestión, así, establece la LCORJA que las fincas rústicas en el territorio de Valencia pueden arrendarse por tiempo definido, esto es, sin seguir uno de los caracteres esenciales citados, pero entonces se regirán las partes por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 como un arrendamiento ordinario. A *fortiori*, la duración indefinida del contrato de arrendamiento rústico histórico determina que cualquier pacto respecto a su plazo de duración, o sobre su prórroga, supone la exclusión de este tipo de contrato o, si es por causa sobrevenida, implica la novación en arrendamiento ordinario, ordenado por la Ley de Arrendamientos Rústicos 2003.

Una cuestión a tomar en consideración en la actual regulación del arrendamiento rústico histórico, y que la diferencia de la derogada Ley 6/1986, es la posibilidad que otorga la LCORJA en su art. 33¹⁷ de pactar nuevos contratos de arrendamientos rústicos bajo su amparo, siempre que se guarden los requisitos de contratos para fincas situadas en la Comunidad Valenciana¹⁸, esto es, siempre que el arrendatario sea una persona física, se formalice por escrito¹⁹, y las partes acuerden regirse expresamente por este

apartado 1 de este artículo como consecuencia de la destrucción de archivos o registros, el arrendamiento de que se trate sea anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Artículo 52. Régimen jurídico

Aceptada por ambas partes, con o sin declaración administrativa, o declarada judicialmente la condición de arrendamiento histórico valenciano, el contrato se regirá por lo previsto en esta ley.

Asimismo, esta cuestión es regulada en la actualidad por el Decreto 41/1996 de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano.

¹⁷ En referencia al derecho histórico, el contrato de arrendamiento, a tenor de los Fueros, se perfeccionaba por el mero consentimiento, de tal forma que no hay formalidad alguna descrita en este contrato, siendo válido cualquier modo de celebración incluso la verbal, como lo establece la libertad de forma de la legislación española; 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, no obstante, en la práctica de los siglos XV, XVI y XVII era frecuente la forma escrita, incluso mediante escritura pública ante notario. 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 hasta la promulgación de la legislación autonómica, así, la LCORJA, como ha quedado establecido anteriormente, regula en el art. 33 la obligación de formalizar por escrito los arrendamientos rústicos históricos constituidos con posterioridad a la misma, además cualquiera de las partes puede exigir la formalización del contrato en documentos público, de forma originaria o sobrevenida estableciendo el tipo de contrato, ya que no existe presunción de sujeción al mismo. *Vid. R.GARRIDO JUAN, El arrendamiento consuetudinario valenciano, Valencia, 1943, pp. 30 y ss.; M.V.FEBRER ROMAGUERA, Dominio y explotación territorial en la Valencia foral, Valencia, 2000, pp. 193 y ss.-223.*

¹⁸ 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, cit., pp. 38 y ss.*

¹⁹ La LCORJA establece esta obligación en su art. 33, además, contiene otra formalidad posible en su art. 36.2, y es que las partes pueden utilizar la tradicional *llibreta*, en la que se harán constar los datos identificativos de la finca y del arrendatario. *Vid. 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, cit., pp. 39 y ss.*

tipo contractual; además, las partes deben atenerse al derecho consuetudinario y realizarlo por tiempo indefinido. De esta premisa podría parecer que estos nuevos contratos perderán la esencia de aquellos históricos, ya que vienen regulados por una Ley actual, sin embargo, como se puede observar en el texto de la misma, la costumbre informa las características fundamentales de tal pacto contractual respecto al objetivo, partes, y duración del mismo, añadiendo unas exigencias formalistas adecuadas a la realidad del tráfico jurídico contemporáneo.

En este sentido, existe una corriente doctrinal que ha calificado a los arrendamientos históricos como «una pieza de museo»²⁰, pero esta opinión se ve rebatida no solo por la legislación vigente, e incluso por aquella a la que sustituye, sino por la STSJCV 15, 2 de noviembre de 2004, al declarar que este tipo de contratos podrán no acomodarse a la realidad económica actual, pero «lo que es o no económicamente probable no guarda relación con lo que es teóricamente posible,... pues nada impide que los particulares celebren después de la vigencia de la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, un contrato de arrendamiento y que lo sujeten al régimen jurídico propio de los arrendamientos históricos valencianos», por lo tanto, podemos afirmar que la norma de actuación recogida en la LCORJA ya fue planteada y admitida años antes por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana lo que pone de relieve la actualidad de este tipo de contrato, y por ende, de la costumbre que subyace en el mismo, cuyo fundamento, como se expondrá más adelante fue el censo enfítéutico romano.

Pues como se afirma en la STSJCV 6 de 22 abril 2004 «la distinta naturaleza jurídica y los supuestos de hecho en que se asientan el arrendamiento rústico común, de duración determinada, y el arrendamiento rústico histórico valenciano, de duración indefinida y con grandes similitudes al derecho real de censo enfítéutico, hacen inaplicable a ésta última lo preceptuado en el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, pues es evidente que al determinar que en caso de expropiación total del derecho del arrendatario éste tendrá derecho, frente al expropiante, al importe de una renta anual actualizada y, además, al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo o el de prórroga legal en que se halle, el resultado sería infinito toda vez que el arrendamiento rústico valenciano es de derecho de duración indefinida»; incluso se considera inaplicable el artículo 4 de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, pues la naturaleza jurídica y los supuestos de hecho de ambas instituciones son distintos, destacando la duración indefinida del arrendamiento rústico histórico valenciano a diferencia del arrendamiento histórico común que era de duración determinada²¹.

Cabe destacar en defensa de esta posición, a favor de la naturaleza enfítéutica del arrendamiento histórico valenciano, el escrito de impugnación del Abogado del Estado a la Ley 6/1986, en el cual ya 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

²⁰ F.RAMÓN FERNÁNDEZ, «El Derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y al costumbre», en *Corts. Anuario de Derecho Parlamentario*, 19, cit., p. 246.

²¹ F.RAMÓN FERNÁNDEZ, «El Derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y al costumbre», en *Corts. Anuario de Derecho Parlamentario*, 19, cit., p. 251.

sobre la materia. Es por ello que en la discusión parlamentaria de la Ley 83/1980²² de 31 de diciembre, de Arrendamiento Rústicos, se trató de aclarar la naturaleza de estos arrendamientos históricos valencianos 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 enfítéuticos, cualquiera que sea la denominación que les hubieran dado las partes», lo que da una idea de la identidad de naturaleza entre la enfiteusis y los arrendamientos históricos valencianos²³.

2. FUNDAMENTO ROMANÍSTICO DE LA NORMATIVA ACTUAL

Para establecer el fundamento romanístico de la normativa que ordena en la actualidad los arrendamientos rústicos históricos en Valencia, debemos partir de la regulación legal realizada por el Rey Jaume I con la promulgación de la *Costum de la Ciutat de València* en 1240, como nacimiento del derecho foral, vigente en el Reino de Valencia desde su constitución²⁴, por su base netamente romanista, con la excepción del algunas notas de derecho canónico y germano; este texto normativo evoluciona, modificando su ámbito geográfico y su nombre a *Furs* para darle mayor relevancia jurídica²⁵, además, su contenido sigue en sus primeros nueve libros el Código de Justiniano, abreviados y adaptados a la época y al territorio que tenían que regular, con especial atención a la situación demográfica; a este respecto, Valencia se caracterizaba por tener una población heterogénea, lo que hacía necesaria una regulación amplia y justa para todos los habitantes, de esta manera, los Fueros convirtieron en normativa general algunos conceptos que provenían del *Corpus Iuris Civilis*, entre los que destacan aquellos referidos al derecho agrario aplicable²⁶.

²² Vigente hasta el 27 de mayo de 2004.

²³ No obstante, no fue ésta 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 periodos de tres años; durante estos periodos 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», esto es, se establece una disposición que sustituye el censo enfítéutico por dos prórrogas trienales de los actuales contratos.

²⁴ R.GARRIDO JUAN, en *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 8 y ss., afirma el fundamento de la *Costum* en Derecho romano, con la excepción de algunas notas de derecho canónico y germano, siendo un cuerpo legal paralelo a las Partidas de Alfonso X.

²⁵ La edición de los *Furs* utilizada en este trabajo es G.COLÓN-A.GARCÍA I SANZ, *Furs de València*, 8 vols., Barcelona, 1983.

²⁶ F.CAMPUSANO, «La transformación de las instituciones civiles en el Derecho agrario», en *Libro Homenaje a Clemente Diego*, Madrid, 1940, pp. 76 y ss.; R. GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 8 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*, cit., pp. 86 y ss.; A.GARCÍA I SANZ, *Instituciones de Dret civil Valencià*, Castelló de la Plana, 1996, pp. 23 y ss.-99 y ss.; M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit.,

En los Fueros ya aparecen recogidos entre los contratos el de compraventa y el arrendamiento o *lloguer*; no obstante, ni el arrendamiento de fincas rústicas ni otros contratos agrarios se sitúan en la citada regulación, pues no se distingue la posibilidad de una cuota o canon de frutos como parte del contrato. En opinión de Ramón Fernández²⁷ esta situación es consecuencia, entre otros motivos, de la confusión en esta época entre el contrato agrario y la carta puebla.

Destacamos asimismo, como texto coetáneo a los *Furs*, las referencias existentes en las Siete Partidas al contrato de arrendamiento, en las que prevalecen reglas que provienen del Derecho romano, del *Corpus Iuris Civilis* y del Derecho canónico, en especial de las Decretales, compuestas por una regulación científica y ordenada, regulando situaciones que no aparecían en otros textos de la época, por lo que podría ser un texto de derecho supletorio; sin embargo, la enfiteusis en las Partidas se ve omitida, remitiendo el legislador toda su regulación al arrendamiento, lo que nos confirma la idea de una quasi identidad de figuras, sobre todo en los casos de duración perpetua, en los que se distinguía el dominio útil y el dominio directo siempre que el pacto tuviese una duración superior a 10 años²⁸.

En este sentido, la Partida V trata del arrendamiento, y la Ley 1.^a distingue en su título «de los logueros e de los arrendamientos»²⁹, siendo la propia norma la que distingue ambas figuras, siendo *alogar* un contrato de prestación de obras o de servicios que se abonará en «dineros contados», mientras el arrendamiento es la cesión, por precio cierto, de un bien productivo, donde los beneficios de la finca, en frutos, servirán para abonar el canon estipulado, con cierto nivel de variación en función de las circunstancias o factores negativos o positivos.

Otra cuestión a tomar en consideración en las Siete Partidas es la distinción que realiza en el plazo, lo que conllevaba una modificación en la naturaleza de ambos tipos de contrato, esto es, los de plazo cierto y aquellos pactados para siempre o perpetuos; respecto a estos últimos, establece la Ley 19³⁰ que el comprador podía desligarse del arrendamiento en caso de venta, e igualmente cuando se transmitía o legaba la finca a título singular, con dos excepciones, cuando existía pacto en contra de la movilidad del arrendatario en caso de venta, y cuando el contrato, por el paso del tiempo, había adquirido ciertos efectos reales, lo que menciona Llombart Bosch³¹ en referencia a la doctrina

pp. 19 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, pp. 22 y ss.-58; B.FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfitéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, Madrid, 2016, pp.285 y ss.

²⁷ FRAMÓN FERNÁNDEZ, «La influencia de la costumbre en el ámbito de la contratación agraria valenciana», en *Revista de Derecho Civil Valenciano*, 4, *cit.*, (en línea).

²⁸ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, pp. 51 y ss.

²⁹ A este respecto, como afirma D.LLOMBART BOSCH en «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, p. 52, *aloguero* es una modificación de la palabra *locator*, esto es, hace referencia a una de las partes de la *locatio-conductio*.

³⁰ Interpretación castellana de la Ley de Diocleciano, recogida en C. 4, 65, 9.- «*Emptorem quidem fundi necesse non est stare colono 16, cui prior dominus locavit: nisi ex lege enuit*».

³¹ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la

medieval como «*ad longus tempus*»³², esto es, se puede afirmar que la duración indefinida, o a perpetuidad, del contrato de arrendamiento deriva en un tipo de contrato que, como afirma GROSSI³³ podríamos denominar como negocios reales de goce, y que «conceden una posición autónoma al contrato de arriendo a largo tiempo, que adquiere una configuración propia», lo que en opinión de Llombart Bosch, con la que nos mostramos de acuerdo, indica que en la época de las Siete Partidas y los *Furs* estos contratos eran una realidad en la costumbre, además de estar recogidos en el ordenamiento jurídicos con una naturaleza jurídica particular, la del arrendamiento con efectos reales.

Continuando con este orden de ideas, y en relación a los arrendamientos rústicos, como figura destacable en las relaciones agrarias en el territorio valenciano, mantenemos, tal como afirma la doctrina³⁴, que es el resultado de la evolución del censo enfítéutico, en el cual una parte aporta la tierra y el colono su trabajo, configurándose como un arriendo hereditario, que como afirma Ramón Fernández «cumplían el fin económico propio de los contratos de *locatio-conductio*».

Así, en el origen del derecho foral es el censo enfítéutico³⁵ la figura jurídica que regula las relaciones agraria en Valencia, con unas duras condiciones económicas para los colonos, que mayoritariamente no eran cristianos; no obstante, el aumento de labradores cristianos, permitió cambiar esta situación, graduando la relación propietario-colono a favor de estos últimos, pues la Corona y parte de la nobleza tuvieron que conceder a sus vasallos cristianos ciertas mejoras en su situación de libertad y de franquicia, ya que fue inevitable ofrecer un aliciente a otros posibles repobladores³⁶.

historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 56 y 57.

³² Este largo tiempo fue motivo de discusión por los glosadores, aceptando que el tiempo adecuado eran 10 años, ya que «pasado estos semejante inquilino tiene adquirido un derecho sobre la cosa», BARTOLO, Rúbrica 1.3C «*De mancipi et colonato*».

³³ P. GROSSI, *Locatio ad longus tempus*, Universidad de Macerata, 1962, p. 12.

³⁴ A.MONFORTE BAGUENA, *Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su pasado, su presente y su futuro*, Valencia, 1922, pp. 139 y ss.; R.FUBINI, «El contrato de arrendamiento de cosas: parte general», en *RDP*, 1930, pp. 145 y ss.; C.VALVERDE Y VALVERDE, *Tratado de Derecho civil español*, III, Valladolid, 1937, p. 585; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 66 y ss.; F.RAMÓN FERNÁNDEZ, «La influencia de la costumbre en el ámbito de la contratación agraria valenciana», en *Revista de Derecho Civil Valenciano*, 4, cit., (en línea); B. FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfítéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., pp. 296 y ss.

³⁵ Respecto al concepto de enfiteusis como derecho real, enajenable y transmisible, *inter vivos* y *mortis causa*, y la asunción por el enfiteuta de cada vez mayores facultades, tales como la apropiación de las mejoras, o la constitución de servidumbres, vid. FUSTEL DE COULANGE, *Recherches sur quelques problèmes d'histoire*, 1886, pp. 33 y ss.; S.SEGRÉ, «Studio sull origine e lo sviluppo del colonato romano», en *Archivi Giuridico*, XLII, 1889, pp. 467 y ss.; E.VOLTERRA, *Instituciones de Derecho Privado Romano*, Madrid, 1988, p. 433 y ss.; M.J.GARCÍA GARRIDO, voz: «Enfiteusis», en *Diccionario de Jurisprudencia romana*, Madrid, 1990, pp. 120 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 26 (nota 24); B. FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfítéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., p.287 (nota 10).

³⁶ 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

La enfiteusis, se configura desde el Derecho romano como un recurso jurídico óptimo para la concesión de tierras incultas para su cultivo a fin de conseguir una *melioratio* en las mismas³⁷, y en época feudal también se presenta como una figura de uso frecuente pues reflejaba la situación social, política y económica de la sociedad, ya que como afirma Fuenteseca³⁸ 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». Por el contrario, la *locatio-conductio romana*³⁹, ordenado como un contrato pactado entre sujetos independientes, no tenía cabida en una relación feudal, ya que una de las partes no era más que un siervo; solo con la organización del nuevo reino valenciano cobra importancia este contrato y se estabiliza el censo, coexistiendo estas dos figuras jurídicas, cumpliendo la función económica de suplir la falta de aptitud técnica del propietario de la tierra cultivable, mediante el trabajo del colono a cambio de un canon, encontrando unas líneas divisorias entre ambas instituciones muy tenues, con características comunes en ambas, lo que se une a la nota de largo plazo e incluso perpetuidad de las mismas⁴⁰.

En este orden de ideas, debemos tomar en consideración, como premisa, que en paralelo a la enfiteusis se concede un *ius perpetuum* sobre los predios del fisco romano, con una duración ilimitada, si bien en el siglo V d.C. estos derechos se funden en un único derecho, la enfiteusis, que se aplica a los fundos de corporaciones, ciudades, a los inmuebles de la iglesia y a particulares, y en el que se distinguía entre el dominio útil del enfiteuta y el dominio directo del propietario, como se afirma en C. 4, 66, 3⁴¹.

A este respecto, destacamos la opinión de Llombart Bosch⁴² respecto a la evolución de los arrendamientos en Derecho romano como antecedente del actual contrato de arrendamiento rústico histórico, en la que reconoce rasgos de este último modelo en tres contratos romanos.

BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 60; B. FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfitéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., pp.286-287.

³⁷ P.HUVELIN, *Cours elementaire de Droit Romaine*, I, Paris, 1927, p. 585; G. LONGO, *Corso di Diritto romano, I diritto reali*, Padova, 1962.

³⁸ M.FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeum*», en *RDP*, 2002, p. 227; M.FUENTESECA, *De emphyteutico iure*, Madrid, 2003, pp. 119 y ss. En el mismo sentido, E.FAVARA, voz: «*Enfiteusi*», en *NNDI*, 6, 1968, p. 538; G.SUÁREZ BLÁZQUEZ, *Enfiteusis. Negocio de Fomento*, Ourense, 2009, pp. 9 y ss.; G.SUÁREZ BLÁZQUEZ, «Concesiones administrativas demaniales agrarias de fomento: enfiteusis», en *RGDR*, 18, 2012, pp. 4 y ss.

³⁹ Con relación al concepto de *Locatio conductio vid.* L.AMIRANTE, voz: «*Locazione*», en *NNDI*, 9, 1968, pp. 991 y ss.; A.TORRENT, *Manual de Derecho Privado Romano*, Zaragoza, 1995, pp. 461 y ss.; R.FIORI, «La definizioni della «*Locatio Conductio*», en *Giurisprudenza romana e tradizione romanística*, Napoli, 1999, pp. 1 y ss.; M.FUENTESECA, «El *colonus* y el impuesto territorial», en *Ridrom, octubre*, 2012, pp. 31 y ss. (en línea).

⁴⁰ B. FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfitéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., p. 288.

⁴¹ M.J. GARCÍA GARRIDO, voz: «*Enfiteusis*», en *Diccionario de Jurisprudencia romana*, cit., p. 121.

⁴² D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 21 y ss.

En primer lugar, la autora cita la «*locatio agri vectigalis*»⁴³, contrato entendido como aquél que se pactaba sobre tierras que pertenecían a Comunidades o Colonias administradas por Roma, y que eran arrendadas a particulares por los representantes de la metrópolis para su uso y disfrute, tanto del titular como de sus herederos, a cambio de un canon o *vectigal*⁴⁴; las tierras objeto de este contrato estaban ocupadas con cultivos a largo plazo, de manera que el contrato se establecía a largo tiempo, o a perpetuidad, pues su principal objetivo era estimular a los colonos a vincularse a una tierra en la que trabajaban y de la que obtenían el sustento, pagando el canon acordado⁴⁵.

Esta nota de perpetuidad podría llevar a confundir este contrato con una compra-venta, máxime cuando en el siglo II la jurisprudencia romana defendía el «*ius in re aliena*» del arrendatario⁴⁶, no obstante, como afirma Cuq⁴⁷ estamos ante un contrato de arrendamiento, en el que los poderes públicos conservan el derecho de propiedad, ya que como afirma Torrent⁴⁸ tanto el concesionario del *ager vectigalis* como los que habían obtenido tierra del *ager publicus*, desde la óptica romana clásica eran considerados como *possessores*, ya que el *dominium* pertenecía al Estado o al ente público que los concedía; entre las obligaciones del arrendatario se encontraba el pago del canon, aunque como reconoce el Cuq, opinión con la que nos mostramos de acuerdo, esta situación jurídica se aproxima a la propiedad, llegando a una fórmula desconocida para el Derecho romano arcaico, que asocia el elemento real al personal, lo que se puede observar en el Edicto de pretor cuando concedió a las partes de esta relación jurídica para su defensa una *actio in rem* análoga a la *reivindicatio*, lo que significó pasar de poseedores a titulares de un derecho real sobre cosa ajena, que se transformaría en dominio en virtud de su posible transmisión por medio de cualquier negocio jurídico, y que se diferenciaba de la enfiteusis en la obligación de pago del canon⁴⁹.

Esta confusión en las figuras contractuales se planteaba principalmente a la hora de establecer su verdadera naturaleza, y en concreto, variaba la forma de participar en

⁴³ M. FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeum*», en *RDP*, cit., pp. 208 y ss.

⁴⁴ E.VOLTERRA, *Instituciones de Derecho Privado Romano*, cit., p. 382 (nota 177 y 178); R.MENTXAKA, «Algunas consideraciones en torno a las concesiones administrativas y sus garantías: capítulos 63-65 de la *Lex Malacitana*», en *Mainake*, XXIII, 2001, pp. 77 y ss.; M.FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeum*», en *RDP*, cit., p. 208 (nota 5); M.CAMACHO DE LOS RÍOS, «*Debitum publicum civis. Cuatro significados del término Vectigal*», en *IX Congreso Internacional-XII Iberoamericano de Derecho romano*, Las Palmas de Gran Canaria, 2006, pp. 203 y ss.; M.CAMACHO DE LOS RÍOS, «*Vectigal incertum*», en *Iustel*, junio, 2007 (en línea); M.CAMACHO DE LOS RÍOS, «*Festus 508, 18: Quod Populo Debetur*», en *RGDR*, 17, 2011, pp. 2 y ss.

⁴⁵ E.CUQ, *Manuel des institutions juridiques des Romains*, Paris, 1928, pp. 355 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 24 y ss.-39 y ss.

⁴⁶ A.TORRENT, *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., p. 313.

⁴⁷ E.CUQ, *Manuel des institutions juridiques des Romains*, cit., p. 356. En el mismo sentido, P.HUVELIN, *Cours elementaire de Droit Romaine*, I, cit., p. 28; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 25. D. 6, 3, 1

⁴⁸ A.TORRENT, *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., p. 313.

⁴⁹ A.TORRENT, *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 313 y ss.; M.J.GARCÍA GARRIDO, voz: «*Enfiteusis*», en *Diccionario de Jurisprudencia romana*, cit., p. 121. D. 6, 3, 1; D. 20, 1, 31; D. 30, 71, 5-6.

los riesgos en caso de ser un vendedor o un arrendatario; la solución vino dada en una Constitución del Emperador Zenón⁵⁰ que declaró que tanto la enfiteusis como la *locatio ager vectigalis* constituían un *tertium genus*, distinto a la venta y al arrendamiento. Así, la *locatio ager vectigalis* evolucionó al mezclarse con otras instituciones similares, en las que comienza a verse su sentido de derecho real⁵¹, esta circunstancia nos lleva a afirmar que se pueden encontrar interpolados los textos del Digesto que hacen referencia al *ager vectigalis* a fin de añadir las características de la enfiteusis, los que llevó en la práctica a identificar a ambas figuras⁵².

A este respecto, Fuenteseca⁵³ afirma que la calificación del Emperador como *ius tertium* confiere a este contrato una naturaleza jurídica propia, señalando una institución con caracteres y finalidades propias, concluyendo que se trata pues del *ius emphyteuticum*.

El segundo contrato al que hace referencia Llombart Bosch como antecedente de los arrendamientos rústicos históricos valencianos es la enfiteusis, entendido como arrendamiento rústico a largo tiempo con la obligación principal de plantar y roturar la tierra, e incluso con el deber de mejorarla⁵⁴. En época postclásica en este contrato se regularon la realización y gestión de las actividades del enfiteuta para cultivar nuevas plantaciones, asumir los riesgos y gastos de la explotación, y principalmente pagar un canon⁵⁵ a cambio de obtener los frutos de la tierra.

La cualidad principal de este contrato se puede observar en la Ley 364 de Valentíniano I que reafirma la idea de perpetuidad⁵⁶, más tarde el Emperador Zenón en su Constitución «*De iure Emphiteutico*» le otorga una regulación completa respecto a los riesgos por fuerza mayor y la forma escrita del mismo, calificándolo de contrato *sui generis, a fortiori*, soluciona la cuestión de su posible confusión con la compraventa y el arrendamiento, afirmando que es un *ius tertium* diferente de ambos, pues aunque ambas pueden ser la causa del contrato no definen su naturaleza jurídica.

Justiniano termina por darle a este contrato su naturaleza jurídica, lo califica de derecho real sobre cosa ajena, pero en el que existen obligaciones personales, como la de conservar el fundo en buen estado, y roturar y plantar el terreno en caso de percibirlo inculto, si bien, se admiten los pactos entre las partes por tiempo definido a pesar de su esencia perpetua, pues en opinión de la autora es un derecho semejante a la propiedad con la obligación de su titular de pagar un canon⁵⁷.

⁵⁰ C. 4, 66, 1; I.3, 24, 2.

⁵¹ M.FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeo*», en *RDP, cit.*, p. 209; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos, cit.*, p. 25.

⁵² P.HUVELIN, *Cours elementaire de Droit Romaine, I, cit.*, p. 585. D. 6, 3.

⁵³ M.FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeo*», en *RDP, cit.*, p. 209.

⁵⁴ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos, cit.*, pp. 27 y ss.

⁵⁵ El pago del canon fue modificado por Valentíniano I en la Ley 364 ante la amenaza de abandono de las tierras por parte de los enfiteutas. A.H.M.JONES, «El colonato romano», en *Estudios sobre Historia Antigua*, Madrid, 1984, pp. 320 y ss.; M.J.GARCÍA GARRIDO, voz: «*Canon emphiteuticarius*», en *Diccionario de Jurisprudencia romana, cit.*, p. 58. C. 11, 52, 1.

⁵⁶ E.CUQ, *Manuel des institutions juridiques des Romains, cit.*, p. 358.

⁵⁷ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos,*

El tercero de los contratos que toma Llombart Bosch⁵⁸ como fundamento de los arrendamientos rústicos históricos es la *locatio conductio*⁵⁹, en el que encontramos un sistema de estipulaciones recíprocas⁶⁰, entendido como un contrato genérico de tipo consensual⁶¹, cuyo origen se remonta a las XII Tablas, y en los que son los particulares las partes contratantes que se obligan con carácter temporal, bien podía ser un contrato por 5 años, o el plazo se acordaba en función de la naturaleza de los cultivos.

Para entender este tipo de contrato y su relación con la concesión de tierras para su cultivo debemos hacer referencia a la *locatio agri fruendi*, que era utilizada para la obtención natural de los frutos, y la *locatio agri colendi*, que se pactaba cuando era necesario el cultivo y el trabajo humano para obtener esos frutos⁶², pues como afirma Llombart Bosch, para llegar a una verdadera concepción de arrendamiento como contrato de cesión de uso y goce de una tierra a cambio de una merced o precio se debieron fundir ambas figuras, de manera que en los arriendos de tierras públicas era condición el cultivo de las tierra, y posteriormente, cuando los contratos ya se podían hacer entre particulares, en un inicio de forma indirecta, y más tarde mediante fórmulas escritas se imponía al arrendatario la obligación de cultivar⁶³.

Ahora bien, cuestión fundamental respecto del tema tratado, tal como afirma Llombart Bosch, se plantea a la hora de conocer el momento en el que estos contratos pudieron ser utilizados por los particulares, ya que en inicio nacieron como una concesión de los representantes romanos de las tierras públicas⁶⁴, a este respecto, podemos observar

cit., pp. 28 y 29. En el mismo sentido, P.HUVELIN, *Cours elementaire de Droit Romaine*, I, *cit.*, p. 585; M.J.GARCÍA GARRIDO, voz: «Enfiteusis», en *Diccionario de Jurisprudencia romana*, *cit.*, p. 121.

⁵⁸ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, pp. 30 y ss.

⁵⁹ Otra figura jurídica a tomar en consideración es la *Colonia Partiaria*, que junto a la *locatio conductio* se conforman como contratos de arrendamientos de tierras y antecedentes del recogido en la LCORJA. La *Colonia Partiaria* deriva de las concesiones del *ager publicus*, y nacía de un pacto asociativo, bilateral, por el cual, una de las partes contratantes se obligaba a realizar alguna obra, trabajo o cultivar la tierra propiedad de otro, a cambio de recibir parte de la cosecha, compartiendo los riesgos en la mayoría de casos entre propietario y arrendatario, *vid.* D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, pp. 32 y ss.

⁶⁰ A.D'ORS, *Introducción al estudio de los Documentos del Egipto romano*, Madrid, 1948, p. 92.

⁶¹ Destaca D.LLOMBART BOSCH, en «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, p. 31 la importancia de este carácter, en sintonía con A.D'ORS en *Introducción al estudio de los Documentos del Egipto romano*, *cit.*, p. 233, pues el Derecho romano se caracteriza por ser formalista en extremo, y al permitir el perfeccionamiento del contrato por el mero consentimiento, utilizando como medios de defensa acciones *in ius*, de buena fe y bilaterales expresa su valor.

⁶² P.HUVELIN, *Cours elementaire de Droit Romaine*, I, *cit.*, p. 584.

⁶³ P.HUVELIN, *Cours elementaire de Droit Romaine*, I, *cit.*, p. 483; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, *cit.*, p. 32.

⁶⁴ Cuando hacemos referencia a estos contratos de concesión de tierras debemos tomar en consideración la estructura económica de la misma en Roma, en donde se distinguía entre *ager publicus* y *ager privatus*, siendo ejercida esta última por el paterfamilias sobre el fundo y aquélla concedida a particulares que pagaban un canon o *vectigal* a través de concesiones, estando la propiedad en sus inicios vinculada a la *gens* para en época Imperial formar parte del Erario Público. Th.MOMMSEN,

en las fuentes⁶⁵ que se tiene noticia de pactos en este sentido con anterioridad a la codificación justiniana, así como parte de la doctrina asegura que se pactaron contratos entre particulares con estas características incluso antes de Constantino⁶⁶.

Centrando la atención en el territorio de Valencia respecto a esta cuestión, se puede afirmar que con relación al derecho agrario aplicable en territorio valenciano, una vez llevada a cabo la conquista, Jaime I impone su concepción de que todo derecho de propiedad⁶⁷ provenía de las transmisiones realizadas por él mismo, ya que por el *ius belli* todo el reino era una conquista suya, a este respecto, distribuyó las tierras en dos porciones, dando una en heredamiento a los soldados que habían cooperado en la conquista⁶⁸, y 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 sus barones más paga que la oferta de tierras y lugares...»⁶⁹, de manera que cuando se regulan estas concesiones en el derecho valenciano histórico, esto es, en los *Furs*, ya viene contemplado desde antiguo la posibilidad de contratación entre particulares, superando la limitación de tener una de las partes contratantes estatus de autoridad o representante de Roma o del Reino⁷⁰.

Ahora bien, una vez presentados los contratos romanos fundamentales para entender el derecho consuetudinario valenciano que ha dado lugar a la LCORJA, Llombart Bosch, si bien reconoce la dificultad para defender cualquiera de ellos al no disponer de datos precisos para establecer una tesis concreta, parece dirigir su opinión favorable a «reconducir los orígenes de las fórmulas arrendaticias actuales simplemente a la «*locatio conductio*», contrato genérico, de naturaleza amplia e indefinida»⁷¹, pues estas últimas notas son las que destacan en el arrendamiento histórico, sin embargo, del estudio de la normas recogidas en los *Furs* debemos destacar en primer lugar que la cesión de tierras

Histoire romaine, Paris, 1887, pp. 3 y ss.; P.BONFANTE, *Historia del Derecho romano*, I, Trad. José Santa Cruz Tejeiro, cit., p. 224; G.GARCÍA BADELL, *La agricultura en la Roma Antigua*, Madrid, 1951, pp. 15 y ss.; E.VOLTERRA, *Instituciones de Derecho Privado Romano*, cit., pp. 380 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 22.

⁶⁵ I. 3, 24, 3; D. 20, 1, 31.

⁶⁶ E.CUQ, *Manuel des institutions juridiques des Romains*, cit., p. 256.

⁶⁷ Respecto al sentido de propiedad existente en los *Furs*, M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 19 y ss.-46 y ss.; B.FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfitéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., pp.285 y ss.

⁶⁸ R.GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 10 (nota 7); M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 21 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 37.

⁶⁹ R.GAYANO LLUCH, *El Furs de Valencia*, Valencia, 1930, p. 57

⁷⁰ Dichas limitaciones venían dadas por los vínculos de dependencia del colono con el *dominus*, quien ejercía su *auctoritas* sobre el agricultor, principalmente en sus funciones de vigilancia y control de las tierras, vid. D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 35.

⁷¹ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 24.

a cambio de un precio, ya sea entendida como censo, o arrendamiento se halla en el capítulo dedicado a los censos, pues en ellos se hace referencia expresa al *loguer*, lo que lleva a la conclusión, como hemos venido afirmando a lo largo de este trabajo, de una cierta identificación de ambas figuras, así como que una vez derogados los Feros, y sometido el territorio a las leyes de Castilla el derecho consuetudinario tuvo como base las reglas del censo enfítéutico, ahondando en la idea de que los arrendamientos a tiempo cierto, con el paso del tiempo en manos de las mismas familias de señores y cultivadores se transformaron en indefinidos o a «*tost temps*», incluso llegando a convertirse en censos.

A este respecto, Clemente Meoro⁷² afirma que a pesar de la abolición de los Feros llevada a cabo por Felipe V durante el Antiguo Régimen, y al amparo del sistema de libertad de pacto del Derecho Castellano, sobrevivieron algunos vestigios del derogado régimen foral valenciano, entre los que destacan el sistema de cultivo de la tierra, encuadrado dentro de la figura jurídica romana de la *locatio conductio*, y que se fue regulando por el derecho consuetudinario hasta llegar a la actual LCORJA.

Si bien, se puede observar que esta opinión tiene su base en que la duración de plazo cierto de la *locatio conductio*, de manera que si las partes no pactan nada al respecto se entiende realizada por el tiempo que establezca la costumbre, como así lo recoge también el art. 1557 de nuestro Código Civil⁷³, sin embargo, en Roma existieron *locationes perpetuae*⁷⁴, incluso por tiempo indeterminado, que por el desenvolvimiento del derecho dieron lugar a nuevas figuras, entre las que destacamos la enfiteusis, lo que, junto con las razones aportadas anteriormente, nos lleva a conformar nuestra opinión a favor del censo enfítéutico en la naturaleza del arrendamiento histórico valenciano.

2.1. El arrendamiento y el censo en los Furs

Con relación a estas figuras jurídicas, como afirma García i Sanz⁷⁵, la mayor parte de los textos de los Feros que hacen referencia a las mismas son tomados del *Corpus Iuris*

⁷² 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, cit., p. 10. En el mismo sentido, F.RAMÓN FERNÁNDEZ, «El Derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y al costumbre», en Corts. Anuario de Derecho Parlamentario, 19, cit., p. 247.

⁷³ Art. 1557 CC.-El arrendatario está obligado:

1.º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2.º A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3.º A pagar los gastos que ocasiona la escritura del contrato.

⁷⁴ Respecto a las *locationes perpetuae* de tierras en municipios destaca la opinión de Gayo 3, 145 al confirmar las dudas de los juristas sobre si esta figura era una compraventa o un arrendamiento, optando por la segunda opción, como en su opinión mientras que pague la renta no se puede quitar el predio ni al arrendatario ni a su heredero. Esta confusión doctrinal respecto al posible uso de una u otra figura jurídica es una nota reiterada en los trabajos que se realizaron en la jurisprudencia clásica romana. A.TORRENT, *Manual de Derecho Privado Romano*, cit., p. 469; M.J.GARCÍA GARRIDO, voz: «Enfiteusis», en *Diccionario de Jurisprudencia romana*, cit., p. 121; M.FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeum*», en RDP, cit., p. 210.

⁷⁵ A.GARCÍA I SANZ, *Institucions de Dret civil Valencià*, cit., pp. 100 y ss.

Civilis de Justiniano, lo que trae como consecuencia un esquema conceptual propio del Derecho romano.

El arrendamiento se trata en la rúbrica XXII del libro IV «*De les coses logades o d'aquelles que son presses a loguer*», pero la regulación que se hace de la *locatio* rústica es escasa, estando la mayor parte de los fueros dedicados al arrendamiento urbano, al de obra y de esclavos; las referencias a la *locatio* en fincas rústicas, objeto del arrendamiento histórico valenciano⁷⁶, se encuentran en la rúbrica XXIII del libro IV que trata el censo «*Del dret de cosa que será donada a cens*», 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 y, en opinión de la doctrina⁷⁷ una confusión en los Feros respecto al arrendamiento, al encontrar una regulación dispersa, con normas que aun haciendo referencia al arriendo se localizan en otros contratos, incluso algunas son derecho común para este contrato y el censo⁷⁸.

A *fortiori*, la poca precisión de los *Furs* respecto al arrendamiento se observa en su sistematica, así, al buscar su definición no se encuentra en la rúbrica que trata del mismo, sino la que trata del Depósito, en el Libro IV, rúbrica XV, Fuero XXXII, «*quant algún 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*»⁷⁹, a este texto se puede objetar su redacción confusa, genérica y especialmente vaga respecto al precio y al objeto del arriendo, si bien, en su esencia estamos ante un acercamiento al Derecho romano, pues el concepto coincide con el proporcionado por este Derecho para el arrendamiento⁸⁰.

Establecida la premisa de la poca extensión y claridad en la ordenación del arrendamiento rústico en los Feros, centramos nuestra atención en aspectos concretos de la

⁷⁶ La finca o *praedia rústica* como objeto del contrato es identificada en *Furs* IV, XXIII, I, y salvo pacto en contra, es arrendada con todos sus servicios y pertenencias. *Vid.* R.MENTXAKA, «*Praedia rustica-praedia urbana. Consideraciones sobre los criterios distintivos en el derecho romano clásico*», en RIDA, 1986, pp. 149 y ss.; M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 206 y ss.; B. FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfitéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., pp. 296 (nota 15).

⁷⁷ A. GARCÍA I SANZ, *Institucions de Dret civil Valencià*, cit., pp. 47 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 37; CLÁZARO 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; B.FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfitéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., pp. 285 y ss.

⁷⁸ En este sentido, afirma D.LLOMBART BOSCH, en «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 62 y ss., que «los arriendos rústicos de huertos, tierras de labranza, alquerías, etc., formaron parte de un conjunto de contratos regulados junto a las figuras censales», si bien, del estudio de los *Furs* no se puede afirmar que sea un contrato bien definido ya que además de la regulación más extensa contenida en el censo, también se debe hacer referencia en el estudio del arrendamiento rústico a otras instituciones como el feudo o la aparcería.

⁷⁹ *Furs* IV, XV, XXXII.- 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.

⁸⁰ 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, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 62.

proximidad regulatoria entre el derecho de enfiteusis y el contrato de arrendamiento, con el fin de plantear el fundamento de la naturaleza jurídica del arrendamiento rústico histórico valenciano en esta regulación.

A este respecto, destaca el libro IV en el cual se encuentran localizados diversos preceptos que constituyen una regulación común para el arrendamiento y el censo enfitéutico⁸¹, estableciendo puntos de unión entre ambas instituciones que sirven como justificación a una posible fusión posterior, que si bien toma la denominación de arrendamiento siguen en sus características a la enfiteusis; entre ellos, señalamos que en lo referente al pago de la renta y al valor de la moneda fijada en el contrato de arrendamiento se estará al régimen previsto en la enfiteusis, y en el mismo sentido, se observa esta tendencia, aun con mayor claridad, en el régimen a seguir en el caso de impago de las rentas, pues los Fueros señalan que 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 propia⁸², afirmando respecto a esta cuestión Febrer Romaguera⁸³, opinión con la que nos mostramos de acuerdo, que estamos ante una extrapolación de la llamada jurisdicción enfitéutica, que sólo se daría en arrendamientos realizado por los señores jurisdiccionales.

En este orden de ideas, afirmación análoga se puede hacer respecto a la regulación del contenido de la relación jurídica arrendaticia, de manera que diversas obligaciones del arrendador, así como del cultivador son equivalentes a aquéllas que se regulan en el censo enfitéutico para el dueño directo de la finca y respecto a los derechos y obligaciones del enfiteuta⁸⁴.

⁸¹ *Furs IV, XXIII, V; Furs IV, XXIII, VI; Furs IV, XXIII, XIV; Furs IV, XXIII, XXI; Furs IV, XXIII, XXII; Furs IV, XXIII, XXIV.*

⁸² *Furs IV, XXIII, XVIII.*

⁸³ M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 207.

⁸⁴ Entre las obligaciones del arrendador destacan la entrega de la cosa, el mantenimiento en el goce pacífico del cultivador, conservar la finca en estado óptimo para servir al uso para el que fue arrendada, reparando sus deterioros naturales, asimismo, existe la obligación de levantar las cargas que pesan sobre la finca, y en algunas zonas de Valencia también se añaden algunos pagos como guarderías, caminos, agua, etc., pagando únicamente el cultivador el canon, que en cambio no puede exigir disminución del mismo por malas cosechas o deterioro del fundo. Y entre las obligaciones del labrador se encuentra el uso de la cosa según su destino, que al no estar expresamente recogida en Fueros, sí era costumbre definirla en cláusulas con referencia a la obligación de cultivar la tierra «a uso de buen labrador», lo que traía como consecuencia del deber de conservar la finca, y devolverla en óptimas condiciones al propietario.

Con relación al censo, entre las obligaciones del dueño directo de la finca se encontraba la entrega del disfrute de la finca con todos los elementos inherentes para poder llevar a cabo su explotación, así como mantener al enfiteuta en la posesión de la cosa frente a terceros, y al resarcimiento por evicción. Y sus derechos se centran en obtener el dominio útil de la finca, ejercitando todas las facultades que corresponden a un propietario, tales como constituir servidumbres, darla en usufructo, o hipotecarla, asimismo, podía transmitir su derecho a sus herederos, o enajenarlo a una tercera persona, si bien necesita el permiso del propietario y notificando tal cesión al concedente que tenía un derecho de opción, denominado *ius praelationis* o *ius protimeseos*, que si no ejercía en dos meses le otorgaba el derecho al *laudemium*, esto es, una participación del dos por ciento en el precio de la venta de la enfiteusis, o del valor de la misma si la transmisión se llevaba a cabo a título gratuito que ya se podía realizar sin problemas.

Vid. R.GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 30 y ss.; M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 129 y ss.-pp. 193 y ss.-223;

Asimismo, continuando con la idea que afirma la regulación común del arrendamiento y del censo se observa que el arrendatario debe pagar el precio o merced, como obligación de carácter principal, en caso contrario, 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, pertenezca o no al arrendamiento⁸⁵. Tienen especial relevancia las normas recogidas en *Furs IV, XXIII, XIV, y Furs IV, XXII, VI* que disponen la posibilidad que tiene el propietario de empeñar algún bien del arrendatario, llegado incluso a cerrar las puertas de su casa para obligarle al pago, o apoderarse de los frutos o productos de cualquier cosa de la cosa arrendada, o dada en censo, cuando no pagara las rentas convenidas, incluso se establecía la prisión por falta de pago, se trata en opinión de García i Sanz⁸⁶ de una hipoteca legal tácita sobre los *invecta e illata* recogida en los *Furs* según la regulación del Código de Justiniano⁸⁷. De igual modo, en la enfiteusis entre las facultades del dueño directo se encuentra obligar al enfiteuta a cumplir sus obligaciones mediante medidas cautelares antes de llegar a la cancelación del derecho otorgado sobre la finca, esto es, si durante cuatro anualidades no recibe el canon establecido, puede ignorar cosas del enfiteuta en prenda hasta el pago, clausurar las puertas 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 acensada⁸⁸.

Cuestión de especial relevancia es la duración del contrato, en el cuál se admite el largo plazo e incluso el carácter indefinido, según se afirman los Fueros, y la doctrina, si bien en la mayoría de casos el plazo no superaba los cinco años⁸⁹. Respecto a esta cuestión la normativa establecida en los Fueros es heterogénea, así, en *Furs IV, XXII, II*⁹⁰ se establece que la duración del contrato de arrendamiento podía ser «*a cert temps*» o por plazo cierto, o «*per tots temps*» o indefinidos o perpetuos, y no solamente durante la vida del arrendatario, ya que el mismo texto regula la sucesión en este contrato, con independencia de que haya pacto respecto al plazo o si se hizo por tiempo indefinido, observando, como se ha venido mostrando hasta el momento en otros ámbitos de estas instituciones jurídicas, que las normas forales muestran una regulación paralela entre el arrendamiento rústico y la enfiteusis⁹¹, ya que el arrendamiento tenía muchas veces el

M.FUENTESECA, «Concepto y configuración del *ius emphyteuticum justinianeum*», en *RDP*, cit., pp. 223 y ss.; G. SUÁREZ BLÁZQUEZ, *Enfiteusis. Negocio de Fomento*, cit., pp. 137 y ss.

D. 6, 3, 1, 1; D. 8, 1, 16; D. 22, 1, 25, 1; D. 20, 1, 31; D. 30, 71, 5-6; D. 30, 39, 5; D. 37, 16, 2; I, 3, 24, 3.

⁸⁵ *Furs IV, XIII, X.*

⁸⁶ A.GARCÍA 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)*, (fascsimil), Valencia, 1976, p. 345; M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., pp. 116 y 143.

⁸⁷ C. 4, 65, 5; C. 8, 15, 7; D. 20, 2, 2.

⁸⁸ M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 119. *Furs IV, XXIII, VIII.*

⁸⁹ M.V.FEBRER ROMAGUERA en *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.

⁹⁰ *Furs IV, XXII, II.- 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.*

⁹¹ M.V.FEBRER ROMAGUERA, *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, cit., p. 226.

carácter de indefinido como se recoge en el Fuero citado, lo que nos da idea 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 constituían formas de derecho reales, siendo poco frecuente la locación pura de tipo romano»⁹².

Pese a lo expuesto, la mayoría de textos que reglamentan el arrendamiento, a la luz de la rúbrica XXII, hacen referencia a este contrato pactado por un plazo determinado⁹³, siendo únicamente *Furs IV, XXII, II* el que hace referencia a la posibilidad de las partes de pactar un plazo «*per tots temps*», lo que no significa que se dejará sin regular este aspecto de la relación contractual, encontrando la norma al respecto en la rúbrica XXIII dedicada a los censos, dedicando nueve de sus cuarenta y dos fueros a regular el contrato de arrendamiento⁹⁴.

Lo expuesto sobre la duración del contrato de arrendamiento tiene su correspondencia en el censo, así, como afirma Juan Sala⁹⁵ en su teoría sobre el Derecho Real en España, la definición de censo enfitéutico sigue la evolución desde el concepto de dominio unitario romano al dominio compartido, así, en Libro II, Tit. XIV afirma que «Censo enfitéutico es: Derecho que tenemos de exigir a otro cierto canon o pensión anual perpetuamente, en razón de haberle transferido para siempre el dominio útil de alguna cosa raíz, reservándonos el directo, con la condición de no poder quitarle la cosa a él ni a sus herederos mientras pagaren la pensión», y en el mismo párrafo sostiene que puede constituirse esta relación únicamente para 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. De esta manera, la enfiteusis podía constituirse, por pacto entre las partes, según su naturaleza y los Fue-

⁹² J.CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral, I, II*, Madrid, 1927, pp. 420 y ss.

⁹³ En la práctica jurídica de este contrato se puede observar que tanto en recibos como en muchas *llibretas* de arrendamientos históricos rústicos se fija exclusivamente como plazo en cuanto el término un año, pero no por eso el arriendo era para este plazo, sino que se entendía como indefinido, bien para siempre o hasta nueva orden, esta situación conlleva que el arrendatario adquiere seguridad y cierto derecho sobre la tierra.

Con relación a la *llibreta* apuntar que en la mayoría de casos es la única constancia documental del contrato que sirve como requisito de control obligacional, documento de transmisión del derecho, es custodiada por el labrador, y la lleva cuando va a realizar el pago del canon al señor, con el fin de que conste en ella el pago mediante el recibo, la regulación actual de la misma se fijó en la Ley 6/1986 con las normas tradiciones del derecho valenciano, estableciendo que se anotan en ella las cantidades que se van adeudando y cobrando, los pagos efectuados, la forma sucesoria de los arrendamientos y la duración indefinida del arrendamiento. *Vid. R.GARRIDO JUAN, El arrendamiento consuetudinario valenciano, cit.*, pp. 41 y ss.-p. 52; P.AMAT LLOMBART-F.RAMÓN FERNÁNDEZ, «Constitución del arrendamiento histórico valenciano», en *Arrendamientos Históricos Valencianos, cit.*, pp. 126 y ss.; F.RAMÓN FERNÁNDEZ, «El derecho civil valenciano ante la Constitución, el Estatuto de Autonomía y la Costumbre», en *Corts. Anuario de Derecho Parlamentario*, 19, *cit., cit.*, pp. 264 y ss.; D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos, cit.*, pp. 69 y ss.

⁹⁴ *Furs IV, XXIII, VIII; Furs IV, XXIII, XII; Furs IV, XXIII, XVI; Furs IV, XXIII, XVII; Furs IV, XXIII, XVIII; Furs IV, XXIII, XX; Furs IV, XXIII, XXX; Furs IV, XXIII, XXXI; Furs IV, XXIII, XLI.*

⁹⁵ J.SALA, *Ilustración del derecho real en España, I*, Valencia, 1803, pp. 312 y ss.

ros a perpetuidad, vitalicia e incluso temporal, lo que implicaba que ni el dueño directo ni el enfiteuta podían redimirse del censo enfítéutico.

Otras cuestión a tomar en consideración respecto a la confusión entre el contrato de arrendamiento y el censo enfítéutico es el derecho concedido al colono de preferencia por el tanto, y aun por menos, en el arriendo⁹⁶ y la *fadiga* en el censo⁹⁷, cuyas estipulaciones son prueba del dominio dividido en el que se encontrarían las tierras arrendadas⁹⁸, en el primer caso, pues el colono a fuerza de trabajar la tierra él mismo y ancestros, toma conciencia de cuasi 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.

Mención especial en este trabajo merece el derecho de subarriendo de la tierra se recoge en *Furs IV, XXII, I*, dando 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, matizan los *Furs* al respecto que se le permitía el re-alquiler «siempre que fuera a persona decente»⁹⁹. 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 LCORJA en su artículo 43 prohíbe este negocio jurídico, estableciendo la existencia de incumplimiento de contrato en el caso de que se diera, asimismo es nulo el pacto que lo permita, lo que vendría explicado por las particularidades del tráfico jurídico y negocial actual.

A modo de conclusión se puede deducir que en la práctica ambas instituciones se confundían, lo que lleva a observar algunos autores como Monforte Baguena¹⁰⁰ que como consecuencia de la regulación foral ambas figuras estaban equiparadas, o bien el censo absorbía el arrendamiento, 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.

Matiza esta cuestión Llombart Bosch¹⁰¹ cuando sostiene que a pesar de la semejanza del censo y el arrendamiento y de su tratamiento común, el arriendo tuvo individualidad y reglas jurídicas propias, si bien en la práctica tradicional tenía las características de la enfiteusis, pues en Valencia esta institución tenía como característica propia la perpetuidad, lo que se observa en que los cultivadores trabajaban las mismas tierras por generaciones¹⁰², ya que en su naturaleza no es un arrendamiento sino que nos encontra-

⁹⁶ R.GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 44; D. LLOMBART BOSCH, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 76.

⁹⁷ J. SALA, *Ilustración del Derecho real en España*, I, cit., pp. 313-314.

⁹⁸ R.GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 46 y ss.

⁹⁹ *Furs IV, XXII, V*.

¹⁰⁰ A.MONFORTE BAGUENA, *Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su pasado, su presente y su futuro*, cit., pp. 139 y ss.; B.FERNÁNDEZ, «La naturaleza enfítéutica de los Arrendamientos Históricos Rústicos Valencianos», en *Libro Homenaje al Profesor Armando Torrent*, cit., pp. 287 y ss.

¹⁰¹ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., pp. 66 y ss.

¹⁰² R.FUBINI, «El contrato de arrendamiento de cosas: parte general», en *RDP*, cit., pp. 145 y ss.; C.VALVERDE Y VALVERDE, *Tratado de Derecho civil español*, III, cit., p. 585; R.GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 54 y ss.; J.COSTA, *Derecho consuetudinario y Economía*

mos ante la institución romana de la enfiteusis, pues las notas características del contrato de arrendamiento, esto es, precio cierto y plazo determinado, en el arrendamiento rústico en la región valenciana se deforman.

En este orden de ideas, Garrido Juan¹⁰³ afirma que el arrendatario tiene una cuasi propiedad sobre las tierras y el propietario una nimia intervención, lo que se deduce sobre todo de su duración a perpetuidad ya que «los censos enfítéuticos fueron evolucionando, hasta adquirir el nombre de arrendamientos, cosa sencilla ya que nuestro régimen foral tenía una línea divisoria muy imprecisa».

Destacamos asimismo la opinión de Suárez Blázquez¹⁰⁴ cuando sostiene que la enfiteusis rústica griega, y por ende, la romana en nada se diferenciaría de un arrendamiento de fincas, ya que es más compleja que la obligación de cultivar, plantar y pagar una renta, consiste además en revalorizar un fundo mediante «la puesta en marcha de una o múltiples explotaciones agrarias, generalmente latifundista, para crear y prestar servicios, obtener bienes, frutos y rentas en especie y en dinero, de manera que genera rentabilidad, plusvalías y ganancias económicas por el agricultor que transforma con su trabajo y las nuevas infraestructuras que crea el fundo», definición que se ajusta a su teoría de la enfiteusis como negocio de fomento económico.

Por último, el arrendamiento de fincas rústicas regulado en los *Furs*, con la sistematización de la *locatio* y sobre todo del censo, continuó siendo utilizado en las tierras valencianas, por su importancia y arraigo, a pesar de que los mismos fueros derogados y el Reino de Valencia sometido a las leyes de Castilla. Confirma la importancia de esta figura del ámbito agrario el hecho de que quedó en la conciencia social de la huerta valenciana todo lo expuesto, aun *contra legem*, pues como afirma Juan Sala¹⁰⁵ se observaba en Valencia el uso de disposiciones que se apartaban del derecho común de España, según sus Fueros ya abolidos, y algunos introducidos por costumbre; de este modo, las reglas censales como afirma Llombart Bosch¹⁰⁶ se seguirán aplicando por costumbre y tradición en unión con los usos y fórmulas típicas que adoptaron los labradores y señores, e incluso por el desarrollo posterior de las instituciones agrarias valenciana se puede sostener que los arrendamientos que nacían como «*a cert temps*» se transformaron con el paso del tiempo en «*a tost temps*» a fuerza de permanecer en manos de las mismas familias, tanto de señores como de labradores¹⁰⁷.

popular en España, II, Zaragoza, 1981, pp. 22 y ss.

¹⁰³ R.GARRIDO JUAN, *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., pp. 17 y 95.

¹⁰⁴ G.SUÁREZ BLÁZQUEZ, *Enfiteusis. Negocio de Fomento*, cit., pp. 15 y ss.; G.SUÁREZ BLÁZQUEZ, «Concesiones administrativas demaniales agrarias de fomento: enfiteusis», en RGDR, cit., pp. 2 y ss.

¹⁰⁵ J.SALA, *Ilustración del Derecho real en España, I*, cit., pp. 314 y ss.

¹⁰⁶ D.LLOMBART BOSCH, «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en *Arrendamientos Históricos Valencianos*, cit., p. 61.

¹⁰⁷ La figura del arrendamiento rústico histórico valenciano no es la única institución agraria en España que deriva de la enfiteusis romana, tal y como sucede con el foro galaico, que deriva de forma natural de la enfiteusis greco-romana y que se puede definir como «un producto típico del feudalismo en el ámbito galaico medieval, consistente en una concesión de tierra hecha por el señor (rey, nobleza o clero) a su vasallo. El señor conserva el dominio directo, concediendo al vasallo el útil, es decir, la posesión y disfrute del mismo. A cambio de ello el vasallo pagará un canon consistente en frutos y que, en principio, más que renta compensatoria en el sentido actual, significará el reconocimiento del

RESUMEN: La vigente Ley 3/2013 de 26 de julio de la Generalitat, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias, dedica a los arrendamientos rústicos valencianos su título II del arts. 30 al 52. Este contrato se conforma como una institución que proviene del derecho consuetudinario, de la costumbre nacida en Valencia desde tiempo inmemorial, cuyo fundamento se encuentra en el Derecho romano, y que se explica en una evolución del censo enfitéutico hasta adquirir el nombre de arrendamiento, al ser figuras jurídicas próximas. Para dilucidar la aplicación de una u otra figura en el terreno agrario se realiza un estudio de las normas recogidas en los *Furs respecto al arrendamiento y el censo*, que se presentan como base del derecho consuetudinario que informa el actual contrato de arrendamiento rústico histórico valenciano.

PALABRAS CLAVE: Contract, emphyteutic census, rustic lease, Valencia.

ABSTRACT: The current Law 3/2013 of July 26 of the Generalitat, Contracts and other Agrarian Legal Relations, dedicates to the Valencian Rustic Leases its title II of arts. 30 to 52. This contract is formed as an institution that comes from traditional law, from the custom born in Valencia from old time, whose foundation is found in Roman Law, and which is explained in an evolution of the emphyteutic census until acquiring the name of lease, to be next legal figures. In order to elucidate the application of one or another figure in the agrarian field, a study is made of the norms gathered in the *Furs* regarding the lease and the census, which are presented as the basis of traditional law that informs the current Valencian historical rustic lease contract.

KEYWORDS: contratos, censo enfitéutico, arrendamiento rústico, Valencia.

señorío». *Vid.* L. RODRÍGUEZ ENNES, «El foro galaico: una derivación natural de la enfiteusis greco-romana», en RGDR, 8, 2007, pp. 16 y ss.

