

ARRENDAMIENTOS RUSTICOS HISTORICOS DE GALICIA.

La Ley 3/1993, de 16 de abril, de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia en su art. 5 - en su redacción actual -establece que:

“Los arrendamientos rústicos y las aparcerías a que se refiere el artículo 2 que estuviesen vigentes a la entrada en vigor de esta Ley quedarán prorrogados hasta el 31 de diciembre del año 2015, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.3 para el caso de acceso del arrendatario o aparcerero a la propiedad. (Redacción según Ley 15/2010, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas).”

En caso de que, llegada la fecha de extinción de los arrendamientos o aparcerías, el arrendatario o aparcerero cumpliera los 60 años, se le prorrogaría el contrato de forma excepcional hasta que el titular alcanzase la edad de jubilación.”

En la fecha de publicación de la Ley en el D.O. de Galicia del 22 de abril de 1993, y en su redacción original la Ley establecía la vigencia para estos contratos de aparcería y arrendamientos rústicos históricos hasta el 31 de Diciembre de 2005.

En la brevísima exposición de motivos de esta ley se hacía constar que el objetivo de la misma era “el establecimiento del régimen jurídico y la regulación de las aparcerías y arrendamientos rústicos históricos, entendiendo por tales aquellos que se pactaron con anterioridad a la vigencia de la Ley de 23 de julio de 1942, sea cual fuese su procedencia jurídica inicial, y que componen en su conjunto una institución histórica propia de Galicia...”

Parece y es realmente pobre esta exposición de motivos cuando se trataba de regular una institución histórica, con una larga vida propia y con numerosas situaciones jurídicas diferentes a lo largo de su desarrollo.

Fruto quizá de esta pobre explicación, fue el desconcierto y el desconocimiento de los aparceros y arrendatarios gallegos que hicieron una utilización muy limitada de las ventajas que la Ley les ofrecía y quizá por ello no ejercitaron el derecho de acceso a la propiedad de forma significativa en el primero de los plazos establecidos hasta el 31 de diciembre del año 2005. En concreto fueron solamente 271 los aparceros y arrendatarios que ejercitaron ese derecho de acceso a la propiedad.

La regulación que se hizo de este Instituto tenía su razón de ser en una realidad histórica de Galicia en la que numerosos arrendatarios y/o aparceros, mantenían la titularidad de la explotación agraria desde tiempo inmemorial y aportaban todo el trabajo personal que las mismas requerían, mientras que la propiedad de la tierra pertenecía al arrendador.

Cuando estaba a punto de vencer el plazo inicialmente previsto para que aquellos aparceros y/o arrendatarios, pudieran ejercitar su derecho de acceso a la propiedad, el legislador gallego, a mi juicio, sin tener en cuenta para nada la evolución que se produjo en Galicia, en el campo, el abandono paulatino de la población rural y su emigración interna hacia núcleos de población mas grandes y/o las capitales de provincia, tomó la decisión de prorrogar, por cinco años mas, hasta el 31 de diciembre de 2010, la vigencia de esta Ley.

En la Ley 6/2005 de 7 de diciembre, que acuerda esta prórroga, tampoco se hace una justificación suficiente de los motivos que existen para ello. Únicamente se hace referencia a que existen un considerable número de aparceros y arrendatarios que han manifestado -¿a quien? – su intención de acogerse a estas ayudas, pero que por diversas causas no lo han hecho.

¿Y cuales son esas causas? La exposición de motivos habla de **lentitud en llegar al acuerdo mutuo entre ambas partes o por estar incursos en la vía judicial**, pero la realidad es que el número de estos supuestos es insignificante en relación con el número de aparceros y arrendatarios existentes.

Es evidente que los responsables políticos, gobiernos autonómicos y legisladores gallegos, no han sabido regular primero y gestionar después, de forma rigurosa esta institución y los resultados obtenidos así lo acreditan.

Porque la realidad que no se cita es que **la situación de los aparceros y arrendatarios rústicos históricos, es cómoda, es sumamente barata, gozan de una posición de privilegio frente al arrendador, y renunciar a ello para acceder a la propiedad supone una inversión y un riesgo que no están dispuestos a correr.**

Y es que ya con anterioridad a la publicación de esta Ley en 1993, los Gobiernos de la Comunidad Autónoma de Galicia, facilitaban ayudas a los arrendatarios para el ejercicio del derecho de acceso a la Propiedad, y ya en 1989 se publicó la Orden 72/1989 de 1 de marzo y la Orden 50/1992 de 23 de enero, en este sentido.

Pero es que desde la entrada en vigor de la Ley en 1993, ha habido, prácticamente cada año disposiciones legislativas de los sucesivos Gobiernos, que explícitamente ponían a disposición de aparceros y arrendatarios ayudas para ejercer este derecho.

Decíamos que el legislador gallego apenas justificó y/o explicó la razón de ser de la propia Ley 3/1993, y menos su prórroga hasta el año 2010. Pero es vergonzoso que, mediante una *“disposición derradeira sexta”* incluida subrepticamente en la *“Lei*

15/2010, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas” se proceda a una nueva prórroga hasta el 31 de diciembre de 2015, y sin que se haga el más mínimo comentario de las razones que existen para ello. Ni una sola palabra, ni una sola frase en la exposición de motivos, ni una sola referencia que lo justifique.

Quizá recurriendo a las publicaciones digitales podamos encontrar como única razón para esta prórroga la presión que los sindicatos ejercieron sobre los Grupos Parlamentarios días antes del vencimiento del plazo.

A nuestro entender la tramitación de la Ley 3/1993 fue un paso adelante en la regulación y el desarrollo de una institución netamente gallega como las aparcerías y arrendamientos rústicos históricos y al crear la posibilidad de acceder como propietarios de las tierras y explotaciones agrarias a las familias que hasta el momento estaban viviendo de la explotación de esas tierras durante un largísimo periodo de tiempo, que consideraban casi como propias pero que legalmente eran propiedad de terceros. Y su regulación permitía y permite al arrendatario/aparcero ejercitar su derecho de acceso a la propiedad, por un importe netamente inferior al de mercado mediante un sistema de valoración sencillo.

Pero el ejercicio de este derecho lleva aparejada la obligación de continuar con la explotación por un periodo, al menos de 6 años, cultivando personalmente, directamente las fincas adquiridas. Y su incumplimiento permitiría la reversión al primitivo propietario aunque pagando la indemnización correspondiente.

Sin embargo, pensamos que las sucesivas prórrogas carecen de contenido, por cuanto la mayoría de los aparceros y arrendatarios no tienen el más mínimo interés por adquirir la propiedad mientras se les mantenga indefinidamente en esta situación, que como antes decíamos es infinitamente más cómoda y menos costosa. La falta de interés demostrada por aparceros y arrendatarios a lo largo del primer periodo concedido a través de la Ley 3/1993 que llegaba hasta el 31 de diciembre de 2005 – 12 años – evidencia que la finalidad perseguida por el legislador –facilitar el acceso a la propiedad- no estaba ligada al mismo interés del arrendatario / aparcero en este aspecto, por las razones ya expuestas.

Por eso creemos que la prórroga inicial que amplía el plazo hasta el 31 de diciembre de 2010, no tenía base alguna al alejarse de la realidad social de la que pretendía traer causa. Y desde luego su justificación por el poder ejecutivo autonómico y legislativo fue absolutamente ficticia. **Más vergonzosa resulta la última de las prórrogas a este plazo, hasta el 31 de diciembre de 2015**, al no merecer ni una sola línea en la exposición de motivos que pudiera dar una mínima explicación que justificara esta medida injustificable.

Y es que realmente esta actuación legislativa es una verdadera expropiación encubierta a los legítimos propietarios que ven como una y otra vez se cercenan sus derechos, colocándoles en una situación de absoluta indefensión frente a los poderes ejecutivo y legislativo que, sin razones que lo justifiquen, amplían una y otra vez el derecho de aparceros y arrendatarios a acceder a la propiedad en detrimento

de los derechos de los propietarios, de disfrutar de sus bienes o de percibir el precio equivalente a su valor –sensiblemente disminuido- mediante la venta a los aparceros / arrendatarios.

Aparcería y arrendamientos rústicos históricos, como instituto relevante en nuestro Derecho Civil de Galicia, merecían una regulación legal específica. Aparceros y arrendatarios como titulares de la explotación desde tiempo inmemorial y en todo caso anterior a 1942, merecían la oportunidad de poder acceder a la propiedad de la tierra que desde tantos años atrás venían explotando y sin duda su derecho a hacerlo en unas condiciones económicas muy ventajosas y netamente por debajo de su valor de mercado. Y tenían también derecho a que este proceso se desarrollase con el tiempo suficiente para poder preparar la estrategia, obtener la financiación, preparar proyectos de futuro, conocer la predisposición de los miembros de la familia a continuar las explotaciones y, en definitiva, disponer de margen temporal suficiente para tomar la decisión adecuada.

Las administraciones públicas gallegas, Gobierno y Parlamento, desarrollan una Ley -3/1993 – que regula todos estos aspectos y además durante el plazo inicialmente concedido -12 años – a los arrendatarios y aparceros para ejercitar ese derecho de acceso a la propiedad, conceden cada año numerosas ayudas públicas a las que pueden tener acceso fácilmente. Y la regulación legal permite además que este acceso a la propiedad pueda hacerse a un precio muy inferior a lo que es su valor de mercado.

Los arrendatarios y aparceros que tuvieron interés en acogerse a los beneficios de esta regulación legal y a las ayudas publicas al efecto concedidas, lo hicieron convirtiendo en realidad, probablemente, el sueño de ser real y verdaderamente propietarios de las tierras que veían explotando desde tanto tiempo atrás por ellos y sus familias.

Y es posible que unos pocos – muy pocos – hubiesen tenido dificultades para cerrar los acuerdos necesarios con los antiguos propietarios en el plazo concedido – 12 años – e incluso que algunos estuviesen pendientes de la vía judicial – pocos, muy pocos – y esta situación fuese suficiente para justificar una primera prórroga de 5 años más, hasta el 31 de diciembre de año 2010.

Pero lo que ya se convierte en un abuso de derecho, en una expropiación encubierta, es esta segunda prórroga de la vigencia de la Ley 3/1993 hasta el 31 de diciembre de 2015, que conculca de manera descarada el derecho constitucional a la propiedad privada consagrado en el artículo 33 de la Constitución Española.

A Coruña, 25 de octubre de 2011

Francisco A. Rodríguez-Gigirey Pérez
Abogado