



KARRERA EGIALDE, Mikel

Zuzenbide Zibileko irakasle titularra
Euskal Herriko Unibertsitatea. Zuzenbide Fakultatea.
Manuel de Lardizabal, 2
20009 - Donostia

BIBLID [1137-1951 (1998), 3; 31-40]

Landa errendamenduei buruzko eraentzaren azken erreforma Espainian

(Lege 19/1995, uztailaren 4koa, Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzkoa)

The last spanish reform of the legal regime for rustic leasing (Law 19/1995, dated 4th July, of Modernization of Agrarian Developments)

Landa errendamenduen eraentza juridikoa goitik behera aldatu du Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeak. Nagusiki, iraupena zehazteko arau berriak ezarri dira, eta nekazaritzako profesionala nor den birdefinitu. Horrek muinmuinean ukitzen du landa errendamenduen sistema juridikoa, eta jadanik hiri errendamenduen legerian islatutako printzipio liberaletara hurbilarazi da. Horrela, Europan dagoen landa errendamenduei buruzko legeririk malguena ezarri da Espainian.

El régimen jurídico de los arrendamientos rústicos ha sido radicalmente modificado por la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias. Principalmente ha fijado nuevas normas para determinar la duración, así como redefinido quién es el profesional agrario. Ello afecta directamente al núcleo del sistema jurídico de los arrendamientos rústicos, acercándolo a los principios liberales ya reflejados en la legislación de los arrendamientos urbanos. Así, se ha establecido en España la legislación más flexible sobre arrendamientos rústicos de toda Europa.

Le régime juridique des locations rurales a été radicalement modifié par la Loi de Modernisation d'Exploitations Agraires. Elle a principalement fixé nouvelles normes pour déterminer la durée, et a redéfini le professionnel agraire. Cela affecte directement le noyau du système juridique des locations rurales, les rapprochant des principes libéraux déjà présents dans la législation des locations urbaines. C'est ainsi que s'est établie en Espagne la législation la plus flexible d'Europe en matière de locations rurales.



1. **Sarrera.** 2. **Nekazaritzako profesionala:** 2.1. Pertsona fisikoa. 2.2. Pertsona juridikoak. 3. **Iraupena eta legezko luzapenak ezabatzea:** 3.1. Helburua. 3.2. Gutxieneko iraupena. 3.3. Errentatzailearen berreskuratzeko eskubidea. 3.4. Isilbidezko luzapena. 3.5. Errendamendua iraungitzeko maizterren eskubidea. 4. **Iraupen luzeko errendamendua: sustatze neurriak.** 5. **Arbitraia batzordeak.** 6. **Eragina Landa Errendamenduei buruzko Legean.** 7. **Azken gogorpenak.**

1. Sarrera

Nekazaritza ustiatzietan funtsezko elementua da lurra. Ustiatzietan titularrak ez bada lur jabea, edo bereak dituen lurak osatzeko premian aurkitzen bada, besterenetaz baliatzeko beharra izango du. Lurra lagatzeko erabili izan den instrumentu juridikorik zabalduena errendamendu kontratua da.

Kode zibilak, sistemaren oinarri gisa, liberalismo tradizionalaren zutabeak hartzen ditu: jabetza eta askatasun zibila. Ondorioz, eta lur eskaera dagoen garaian, jabeak, kontratatze askatasuna izanik, neur eta erabaki ditzake lurra eta bere ustiapena lagatzearen izatea eta baldintzak. Aldiz, maizterra, eta lur beharra duen heinean, errentatzaileak hitzartu nahi duen kontratua makurtzen da.

Kontratatze askatasunak eragiten duen desoreka konpontzeko, eta, besteak beste, nekazaritza gizartean errendamenduek sortutako arazoei erantzuteko, aldarrikatzen da jabetzak funtzio soziala bete behar duela. Horren kariaz, jabetzari mugak jartzen hasteaz gain, landa errendamenduen eraentzan esku hartzen du legegileak: II. Errepublika aurretik 1929ko azaroaren 21eko Erret Dekretu Legea ematen da; gero, 1935eko martxoaren 15eko Legea, eta berau moldatu eta osatuko duten 1940ko ekainaren 28koa, 1942ko uztailaren 23koa eta 1954ko uztailaren 15ekoa. Egun indarrean dagoen Konstituzioaren ostean, 1980ko abenduaren 31ko Legeak ere errendamendu erlazioa hertsiki arautzen du, eta arautu ere, alderdien borondateak duen mugitzeko abagunea murriztuz. Kontratua orekatzen duten funtsezko bi ukanbeharrak, errenta eta iraupena, legean

aurreikusitako irizpideetara meneratzen dira, gehien iritzian Europako errendamendu legerik zurrunea aldarrikatuz.

Zehazki iraupenari dagokionez, erlazioa hogeita bat urterarte luzarazteko aukera maizterren esku jartzen da. Ondorioz, ezin jabe errendamendu kontraturik burutu nahi ez, eta legez kanpoko praktiketara jotzen du. Alegia, deslegalizaziora: landa errendamenduei buruzko legeria ez aplikatzearen, ondorio juridiko antzekoak eragiteko beste bideak bilatzen dira. Horrela, finkak administratzeko kontratua egin eta ekoizpen guztiak hainbesteko bat ematen zaio lurra landu duenari (errenta bi kantitate horien diferentziak emango du); baltzua eratu, baina formalki profesionala izango ez dena; edo urte bete iraungo ez duen kontratua egin.

Egoera horri erantzuteko, eta doktrinaren oniritziarekin, kontratatze askatasunaren printzipiotik etorri da berriro erantzuna. Iraupena, funtsezkoa izanik errendamenduan maizterarentzat baina gehienbat jabearentzat, egoera bakoitzera eta landaketa modu desberdinetara egokitu behar da. Horregatik, gutxieneko iraupen bat onartzen da, baina errentatzaileari epe ertainean zuzeneko edukitza berreskuratzeko aukera uzten diona. Bestalde, iraupen luzeko errendamenduak, berez komenigarrienak, bultzatzeko neurriak ere agintzen dira. Gainera, nekazaritzako profesionalaren kontzeptua berregokitu, ukanbeharrak zehatz-mehatz adieraziz, eta landa errendamenduen arbitrai batzordeei buruzko xedapen bat aldatzen da. Gai horiek ukitu dira 1995eko uztailaren 4ko Legean, Nekazaritza Ustiatzietan Modernizatzeari buruzkoan.

Eraentza berriak ez du atzeraeraginik, eta beraz, legea indarrean sartu zenetik aurrera egindako kontratuei zaie aplikagarri. Goazen bada arau berri horiek azaltzera, eta ondoren landa errendamenduen sistema osoan duten eragina baloratzera.

2. Nekazaritzako profesionala

Lehenengo Azken Xedapenak, Landa Errendamenduei buruzko Legearen 15. artikulua aldatu eta idazketa berria eman dio¹.

1. *Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley:*

- a) *La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias.*
- b) *Las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.*
- c) *Las sociedades agrarias de transformación u otras sociedades civiles, laborales u otras mercantiles, que en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas y tengan por objeto exclusivo, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria.*
- d) *Las entidades u organismos de las Administraciones públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.*

Nekazaritzako profesionalak definitzeko bereizi behar dira: pertsona fisikoak eta pertsona juridikoak.

2.1. Pertsona fisikoa

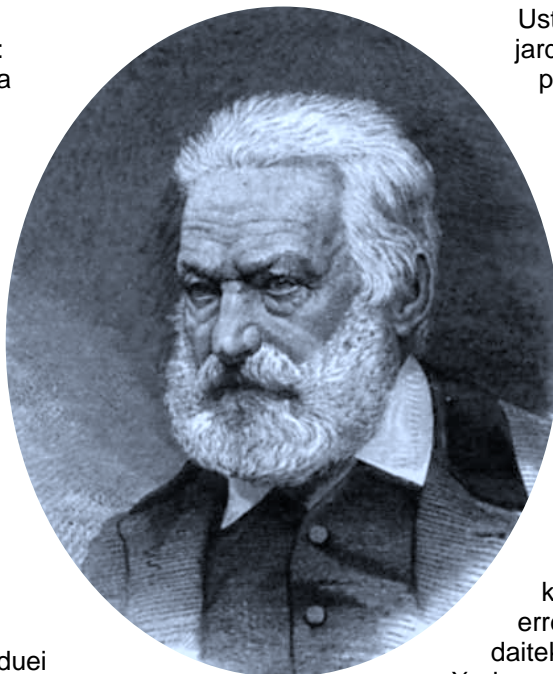
Pertsona fisikoei dagokienez, eta Landa Errendamenduei buruzko Legeko 15. artikulua igorpen bidez, nekazari profesionala definitzen du Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeko 2.5. artikulua².

Lehenik, kontuan izan behar da Landa Errendamenduei buruzko Legeko 18. artikulua errentan gehienez har daitekeen lurra zehazten duela: lehorreko 500 eta ureztatutako 50 hektarea (maizter izateko muga objektiboa). Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeak ez ditu muga horiek areagotu, doktrinak aspalditik eskatu eta legegileak bultzatu nahi dituen lehentasunezko ustiategientzat beharrezkoa izan arren.

Muga objektibo horretaz gain, honako ukanbeharrak bete behar ditu maizterrak nekazaritzako profesional izan eta lege bereziko eraentzara meneratua geratzeko (ukanbehar subjektiboak):

1. Gaitasuna: pertsona adinez nagusia edo emantzipatua.

2. Nekazaritza ustiategi bateko titularra izatea; baina, maizterra izateko, nahikoa da nekazaritza jardueretan lan egiteko asmoa edukitzea. Zenbait kasutan, errendamendua hartzerakoan nekazaritzako profesionala izango da, baina beste batzuetan errendamendua hartzen duenak nekazaritzako profesionala izatea du helburu, eta horretarako aurrez nekazaritza ustiategi baten titular izatera iritsi behar du.



Victor HUGO
(ikus 105 orria, 4. zkia.)

Ustiategiko titularra nekazaritza jarduera nagusia burutzen duen pertsona da, hots, nekazaritza, abelgintza edo basogintzako ekoizpena lortzen duena.

Halaber, jarduera nagusiaren ondoan, beste lan lagungarri batzuk ere kontuan hartzen dira.

Legeak azken horien zerrenda ireki bat ematen du. Beste jarduera batzuk ere sar daitezke zerrenda horretan, baldin eta

titularrak berak egiten baditu bere jarduera nagusiaren lagungarri bezala eta nekazaritza

enpresaren antolakuntzan kokatzen badira. Bestalde,

erregelamendu bidez ere zabal daiteke zerrenda (5. Azken

Xedapena). Besteak beste, komeniko

litzateke behintzat egun jaso gabe dauden profesionalki kualifikatzeko jarduerak lagungarritzat hartzea.

3. Benetan ustiategiaz arduratzea.

Ukanbehar hori zehazteko, neurtzen dira pertsonaren diru sarrerak (errentak) eta nekazaritza lana egiten iragandako denbora. Errentari dagokionez, diru sarrera guztien erdia gutxienez nekazaritza jarduera nagusi zein lagungarrietatik lortu, eta,aldi berean, sarrera guztien laurdena behinik behin zuzenean nekazaritza ustiategitik jaso behar da (nekazaritza, abelgintza zein basogintzako ekoizpenetik). Denbora aldetik, urte beteko epean egindako lan ordu guztien erdia bederen nekazaritza jarduera nagusi zein lagungarrietan sartutakoak izan behar dute.

Ukanbehar horiek gutziak nekazari profesionala definitzeko ezarri dira. Halere, ez da ahaztu behar Landa Errendamenduei buruzko Legeak maizter izateko ahalmena lurlantzaile pertsonalari ere ematen diola. Azken erreforma honetan lurlantzaile pertsonalaren kontzeptua ez da ukitu, nahiz jurisprudenziak gora-behera asko izan berau zehazteko orduan.

2. La persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos, el 50 por 100 de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25 por 100 de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total.

A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

2.2. Pertsona juridikoak

Xedetzat izan behar dute nekazaritza jarduera burutzea. Abiapuntu horretatik, profesionaltasuna eta maizter izateko aukera honakook dute:

1. Nekazaritza baltzu kooperatiboek, lurra amankomunean ustiatzekoak zein nekazaritza jardueraren barruan elkarrekin lan egitekoak.

2. Transformazioko nekazaritza baltzuek edo beste baltzu zibil, laboral zein merkataritzakoek. Akzioakoa badira (baltzu anonimoak), beharrezkoa dute akzioak izendunak eta beren estatutuen arabera xede bakarra nekazaritza jarduera egitea izatea.

3. Administrazio publikoetako entitate edo organismoek, baldin eta beren arau erregulatuak arabera ahalmena badute landa finkak ustiatzeko edo azpientan hartzeko.

3. Iraupena eta legezko luzapenak ezabatzea

Nekazaritza Ustiatzeko Modernizatzeari buruzko Legeko 28. artikulua arautzen ditu³.

Eraentza horrek funtsezko aldaketa sortzen du landa errendamenduen eremuan. Kontratuaren gutxieneko iraupena bost urtera jaitsi eta nahitaezko luzapenak ezabatzen dira.

3.1. Helburua

Legeko Zio Adierazpenak azaltzen du erabaki horren xedea (*superar la rigidez actual del mercado*) eta oinarria (*la reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual y puede permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto*).

Horrez gain, ekoizte-unitateak berrosatzeko oinarritzko tresna bezala hartzen da (*siendo la insuficiente dimensión de muchas explotaciones*

uno de los problemas que condicionan su viabilidad futura, la Ley propone medidas para dinamizar los mercados de la tierra, para permitir un más fácil acceso a la propiedad y al arrendamiento).

3.2. Gutxieneko iraupena

Kontratuak bost urte iraungo du kasu hauetan:

1. Bost urtez beherako epea duen errendamendua hitzartzen denean: 28.1. artikulua derrigorrezko araua da, eta ondorioz automatikoki aplikatuko da, alderdien borondatea kontuan hartu gabe. Bost urtera iristen ez den epea ezartzen duen klausula legez kontrakoa da: ez jarritzat jo eta bere orde legezko xedapena aplikatuko da.

2. Iraupen zehaztugabea duen epea hitzartzen denean.

3. Errendamenduaren epeari buruz ezer hitzartzen ez denean.

4. Esanbidez itunak igorpena egiten badu legezko gutxieneko iraupenera.

Hori gutxieneko iraupena izanik, zabalagoa hitzar daiteke. Kasu horretan, errentatzaileak neurtu beharko du erlazio horretan duen interesa, beretzat bakarrik baita loteslea nahitaez; izan ere, gero adieraziko den legez, maizterrak erlazioetik deslotesteko aukera baitauka nekazaritza urte bakoitzean.

Iraupen horren harian argitu beharreko arazoak:

1. Landa Errendamenduei buruzko Legeko 25. artikulura egindako igorpen bidez iraupena zehaztea: kasu horretan, bertan jasotako epeak (sei urte) eta luzapenak izango dute indarra.

2. Kontratuaren gutxieneko epea amaitu aurretik errentatzailearen eskubidea suntsitzea: Landa Errendamenduei buruzko Legeko 78. artikulua aplikatuz, jabeak errendamendua suntsiaraztea eska dezake.

3. Landa Errendamenduei buruzko Legeko 61.2. artikulua hobekuntzen ondorioz

3. Duración y supresión de prórrogas legales:

1. Los contratos de arrendamientos rústicos a los que se refiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente Ley tendrán una duración mínima de cinco años. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.
2. Si el arrendador no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años y así sucesivamente, pudiendo ejercitar al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.
3. El arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.
4. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.

KARRERA, M. Landa errendamenduei buruzko eraentzaren azken erreforma Espainian (Ley 19/1995, uztailaren 4koa, Nekazaritza Ustiatzeko Modernizatzeari buruzkoa). *Eleria*. 3, 1998, 31-40



aurreikusten duen iraupena zabaltzeko aukera: ustiategi errentagarriak bultzatu nahi direlako, hobekuntzak komenigarriak izanik, eta horiek bultzatzeko eta saritzeko araua denez, badirudi onartu behar dela kasu horietan iraupena zabaltzea, kontuan hartuz, araua interpretatzerakoan, legezko luzapenak kendu egin direla; egokiena da ulertzea hobekuntzak kontratuaren haserako epe barruan gauzatu behar direla.

4. Gutxieneko iraupenari aurrez uko egitea: maizterraren onuran ezarri denez, ezin dio uko aurrez egin. Kontratua egin ostean ordea, Landa Errendamenduei buruzko Legeko 9.1. eta 11.1. artikulua jarraiki, uko egin diezaioke eskubide horri.

5. Epea kontatzea: 28. artikulua 1. lerroaldean, eta 3.ean ez bezala, ez dio esanbidezko erreferentziarik egiten nekazaritza urteari. Beraz, ulertu behar da 1. lerroaldea urte naturalaz ari izan eta epea kontratua indarrean jartzen denetik kontatuko dela.

3.3. Errentatzailearen berreskuratze eskubidea

Hasierako epea betetzean, erlazioa ez da automatikoki iraungitzen: isilbidezko luzatzea eman daiteke edo errentatzaileak berreskura dezake finka (finkaren edukitza zuzena).

Kontratuan esanbidez edo isilbidez hitzartutako iraupena amaitzean, erlazioak jarraitzen duen ala ez 28. artikuluan jasotako jakinarazpenaren arabera erabakiko da. Jakinarazpena isilbidezko luzapena ekiditeko da; horrela, errentatzaileak jakinaraz diezaioke maizterrari errendamenduari bukaera jartzeko erabakia.

Jakinarazpena urte beteko aurrerapenaz egin behar du errentatzaileak. Epe hori gutxienekoa da. Ondorioz, eta luzapena alderdien uestezko borondatea interpretatzetik sortzen denez, kontratuan bertan esanbidez adieraz daiteke.

Egiteko forma aldetik, jakinarazte fedemailea eskatzen da, hots, frogagarria. Horretarako, legez eta jurisprudenzian onartutako bideak erabil daitezke: bide notarialak, gutun ziurtatua, telegrama, idazki bikoitza, adiskidetze-egintza, etabar.

Modu horretan, errentatzailearentzat nahitaezkoak ziren luzapenak kendu dira. Hori izan da legeak aurreikusitako aldaketa garrantzikoena, izan ere luzapenak mugatzen baitute iraupena (Landa Errendamenduei buruzko Legean hogeita bat urtera iris baitzitekeen).

3.4. Isilbidezko luzapena

Izaeraz kontratua luzatzea da, eta borondatezkoa, zeren kontraktorik esan ezean bakarrik sortuko baititu eraginak. Hau da, ueste izango da, besterik adierazi ezean, kontratuan jarraitzeko borondatea dutela alderdiek; beraz, oinarria portaera negatiboan duen presuntzioa da.

Luzapena legezkoa eta automatikoa da. Alegia, kontratuan hitzartutako epea amaitzean, eta bestelako adierazpenik ez bada egin, automatikoki luzapena indarrean jarri eta hiru urtez luzatuko da kontratua. Bestalde, hiru urteko luzapen horiek kopuruz mugarik ez dute: bakoitza amaitzean, eta aurrez ez bada jakinarazpen zuzenik egin, beste bat jarriko da indarrean.

Irtenbide juridiko horrekin oreka ezarri nahi da: ez da askatasun osoa ezartzen, baina ez da ere lotura hertsiegia errentatzailearentzat.

3.5. Errendamendua iraungitzeko maizterraren eskubidea

Maizterrak jarduteko askatasun gehiago du, izan ere edozein nekazaritza urte amaitutakoan kontratua utz dezake (28.3. artikulua), bai kontratuan hitzartutako epean, bai luzapenekoan. Ez dio errentatzaileari inolako kausarik azaldu, ez eta kalterik ordaindu behar. Galdatzen den bakarra da kontratua uzteko asmoa jakinaraztea. Formari buruz ez da ezer adierazten, baina komeni izango da frogagarria izatea, izan ere, bestela, errentatzaileak aurka diezaioke kontratuaren ez-betetzea maizterrari, eta erantzukizuna eskatu. Denboraren ikuspegitik, nekazaritza urtea amaitu baino urte bete lehenago egikaritu behar da. Nekazaritza urtearen amaierako data esanbidez hitzar daiteke; bestela, lurraldeko ohituratik aterako da.

Maizterraren eskubidea denez, kontratuan bertan jasotakoa edo batera egindako jakinarazpena deuseza da, hori eskubideari aurrez uko egitea baita.

Bestalde, maizterrak isilbidezko luzapena ere ken dezake jakinarazpen bidez, nahiz legeak 28.2.ean errentatzailea bakarrik aipatu. Dena den, eta errentatzailearen interes bakarra maizterraren asmoa aurrez jakitea besterik ez delako, badirudi jakinarazpenak ez duela denborazko ukanbarriak bete behar ez eta forma zehatzik eskatzen (kontuan izan luzapena ez dela maizterraren eskubidea, eta ondorioz ez diola ezeri uko egiten; beraz, Landa Errendamenduei buruzko Legeko 11. artikulua ez da aplikagarri).



4. Iraupen luzeko errendamendua: sustatze neurriak

Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeko 29. artikulua iraupen luzeko errendamendua sustatzeko hainbat neurri aurreikusten ditu⁴.

Legearen helburua da lehentasunezko ustiategiak sustatzea. Horregatik, laguntzak agintzen dira errendamenduaren ondorioz maizterrak lantzen duen ustiategiak lehentasunezko izaera lortzen badu edo izaera horri eusten badio.

Lehentasunezko ustiategien ukanbeharrak desberdinak dira pertsona fisikoen eta juridikoen kasuan. Lehenengoei buruz Legeko 4. artikulua ikusi, eta kontuan izan, 29.2. artikulua ezartzen duenez, laguntza horietatik baztertzeko direla ahaideen arteko, jaraunsekideen arteko eta ezkontidearekin egindako kontratuak. Pertsona juridikoen kasuan ezartzen diren ukanbeharrak ikus 5. eta 6. artikuluetan.

Errendamendua gutxienez zortzi urteko iraupena izan behar du. Iraupen luzeko kontratuen eta borondatearen autonomia errespetatzearen artean oreka lortzea da xedea. Bestalde, egoera horretan egindako kontratuak ez dute zerikusirik Landa Errendamenduei buruzko Legeko 28. artikuluan aurreikusten direnekin; dena den, integra daitezke biak.

Laguntzak izaera fiskalekoak dira, Administrazioaren esku geratzen direnak. Hau da, lurren merkatuak zer jarrera hartzen duen kontuan izanik, urtez urte alda daiteke laguntza sistema.

1996ko otsailaren 9ko Erret Dekretuak 27. artikuluan jaso zituen laguntzak. Baina, Erret Dekretu hori aldatzen duen 1997ko uztailaren 11ko Erret Dekretuak 27. artikulua ezabatu eta egun ez dago inolako laguntzarik.

5. Arbitraia batzordeak

Lehenengo Azken Xedapenak, Landa Errendamenduei buruzko Legeko 121.5.

artikuluaren lehen lerroaldeko azken puntua aldatu eta idazketa hau eman dio:

La determinación del ámbito de las Juntas Arbitrales corresponde a las Comunidades Autónomas.

Euskal Herriko Erkidego Autonomoan, 1983ko apirilaren 25eko Dekretuaren arabera, Lurralde Historiko bakoitzak bere eskualdeko Batzordea izango du.

6. Eragina Landa Errendamenduei buruzko Legean

Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeak landa errendamendua arautzeko ezarri dituen arauak formalki bi mailatan daude: iraupenari buruzkoak legearen artikuluetan, eta besteak azken xedapenen barruan, Landa Errendamenduei buruzko Legeko artikulua aldatuz. Lehenengoak, iraupenari buruzkoak, ez dute Landa Errendamenduei buruzko Legeko artikulurik ordezkatzeko, ez eta zehazten zein artikulua ukitzen dituzten. Halere, argi dago hainbat artikulua indargabetzen direla eta beste zenbaiten gainean eragina dutela. Teknikoki egokiena hori legegileak berak adieraztea zen, baina egokitze eta interpretazio lana doktrina eta jurisprudentziaren esku utzi du hark. Beraz, erabaki behar da zein arau jarraitzen duen indarrean, zein aldatu den eta zein indargabetu.

I. Titulua: errendamendua

I. Kapitula: xedapen orokorrak

Nekazaritza ustiategien helburua, Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legean eta Landa Errendamenduei buruzko Legean, bera da: nekazaritza, abelgintza eta basogintza.

4.2. artikuluko supostuan sortzen den errendamendua, kasu berezia denez, berez Kodeko irizpideetara hurbiltzen dena, artikuluan bertan ezarritako iraupena izango du: sei urte.

4. Incentivos a los arrendamientos de mayor duración:

1. En función de la evolución del mercado de la tierra, el Gobierno podrá establecer incentivos en forma de ayuda económica anual a los propietarios que celebren contratos de arrendamiento de una duración igual o superior a ocho años, siempre que mediante el arrendamiento la explotación de la que sea titular el arrendatario alcance o mantenga la condición de prioritaria. La ayuda anual se mantendrá por un máximo de ocho años mientras el arrendatario sea titular de la explotación prioritaria y esté en vigor el contrato de arrendamiento.
2. La ayuda económica establecida en el apartado 1 del presente artículo, no podrá concederse cuando se trate de los arrendamientos comprendidos en los números 1º y 2º del artículo 6 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

II. Kapituluak: alderdi kontratugileak

Errendamendua administratzeko egintzaren prototipoa izan da. Baina, lege berezietara meneratutako errendamenduak egitea, lege ezarritako luzapenengatik, besterentzeko egintza bezala hartu da. Horregatik, 12.1. artikulua besterentzeko gaitasuna eskatzen dio errentatzaileari. Aldiz, eta gutxieneko iraupena bost urtera jaitsi denez, besterentze egintza baino, administrazio egintza bezala hartu behar da berriro. Beraz, gaitasunari buruzko arau hori egoera berrira egokitu beharko litzateke.

Interpreta daiteke 12.1. artikulua isilbidez derogatua izan dela, eta ondorioz, 12.2. eta 13. artikuluetako erregelak ere ezabatu direla. Interpretazio hori onartzen bada, hutsune horiek osatzeko, 12.2.eko kasuetan KZeko 1548. artikulua aplikatuko da, eta 13.ekoetan eskubide erreal mugatu bakoitzaren arauak.

15. artikuluko kontzeptua, nekazari profesionalarena, berria da, esanahi argi eta zehatzarekin. Aldiz, 16. artikulua, lurlantzaile pertsonalaren kontzeptua jasotzen duena, ez da aldatu.

18. artikulua indarrean jarraitzen du. Baina, agian, errentan har daitekeen lur eremua mugatzea, ez dator bat Nekazaritza Zuzenbidean bultzatu nahi diren ustiategiekin, zeintzuek errentagarritasuna bilatu behar duten. Gainera, Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeak ez die inolako mugarik jartzen ustiategiei, ez eta familiakoak direnei ere.

III. Kapituluak: kontratuaren forma eta froga

Kapitulu hori ez du ukitzen azken erreformak. Dena den, 21. artikuluan aurreikusten den kontratu tipoa, 1981eko abenduaren 1eko Aginduan islatua, berregokitu egin beharko da.

Bestalde, 22.2. artikuluko igorpena (legez ezarritako gutxieneko iraupenera) orain Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeko 28. artikulura dela usteko da.

IV. Kapituluak: iraupena

Kapitulu hori guztiz aldatua geratu da azken erreformaren ondorioz. Edukirik gabe geratu dira 25., 26. (ikus ere 91.a) eta 27. artikulua.

Aldiz, 28. artikulua indarrean jarraitzen du. Izaeraz xedapenezko araua da. Beraz, artikulua horretan jasotako iraupen luzeko errendamendua alderdiek onartu badute, baliozkoa da. Bestalde, Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeko 29. artikulua ere egoera berriaren argitan berrirakurri beharko da.

29. artikulua ere egoera berriaren argitan berrirakurri beharko da.

V. Kapituluak: errenta

Errentaren eraentza ez da aldatzen, berez nahiko sistema orekatua aurreikusi zelako hasieratik: ezartzeko askatasuna, baina, bi alderdien onuran, eguneratzeko, berrikusteko eta murrizteko aukerak jasoz.

VI. Kapituluak: gastuak eta hobekuntzak

Landa Errendamenduei buruzko Legean hogeita bat urterarte luza zezakeen kontratua maizterrak. Ondorioz, pentsa zitekeen maizterrak hobekuntzak egin zitzakeela, gero amortizatzeako denbora bazuenez. Ez da ahaztu behar errendamenduetan hobekuntzak arautzea oso lorpen handia izan zela eta iraupenari oso lotuta doazela.

Egungo iraupen berriarekin ikuspegia aldatu beharko da. Maizterrak haseratik ez badu epe luzeko errendamenduaren segurtasunik, zaila da hobekuntzak egiten hasiko dela pentsatzea. Horregatik, 57. artikulutik hasi eta 68. artikulurarte arautzen diren hobekuntza onurazkoek eta sozialek zentzurik ez dute iraupen gutxiko kontratuetan, maizterrak berauek egiteko interesik ez baitu izango. Bereziki, 61. artikuluko epeek jadanik ez dute zentzurik.

Iraupen luzea ezartzea alderdi bien esku dagoenez, hobekuntzen eraentza ere beraien asmoen arabera geratzen da. Iraupen luzeko errendamendua onartzen badu errentatzaileak, bere finkan epe luzera hobekuntzak izango dituen itxaropenarekin onartzen du, eta horrelako kontratuak egiteko, legean aurreikusitako iraupen luzeko errendamenduak har ditzakete erreferentzi bezala.

VII. Kapituluak: azpierrendamendua, lagatzea, subrogatzea

Erraz egoki daiteke. Halere, egoera berrian oso salbuespenezkoak izango dira. Batetik, kontratu luzeak izaeraz *intuitu personae* direnez, azpierrendamendua, lagatzea eta subrogatzea gehienetan kontratuan aurreikusiko direlako. Bestetik, iraupen laburreko kontratuetan, oso nekez suertatuko direlako.

VIII. Kapituluak: errendamendua amaitzea

Kapitulu hori ere erraz egoki daiteke. 76. artikuluan bildutako suntsiarazte-kausek errebisio beharra dute. Praktikan, ez dira gehiegi aplikatu eta egoera berrian ez dute zentzu askorik, zeren eta, errentatzaileak errenta jasotzen badu, eta epe motzera finkaren edukitza berreskuratzeko aukera jasotzen badu, ez da suntsiarazte-kausez gehiegi arduratuko.

Oinordetzari buruzko erregelak ere salbuespenezko kasutan aplikatu ahal izango



Gotingako aitzinako udaletxea (ikus 108. orria, 5. zkia.)

dira. Normalean, maizterraren oinordeak finkaren errendamenduarekin jarraitzeko interesa badu, kontratu berria egingo du, 78. eta 79. artikuluei kasurik egin gabe.

Iraungitze-kausen gain, berriz, adierazi behar da 82. artikulua jada arrazoirik ez daukala, eta 83.1. artikulua irakurketa berria egin behar dela. Beste lerroaldeek indarrean jarraituko dute beren horretan.

II. Titulua: gasaila

119. artikulua arabera, gasaila kontratua errendamendu kontratu bihurtzeko daiteke. Gasailatik sortutako errendamendua, eta artikuluko 3. lerroaldea berrirakurrituz, arau berria ezarritako gutxienerako iraupenera mugatuko da.

7. Azken gogorpenak

Errendamenduen eremuan malgutasuna ezarri da berriro. Kontratuaren iraupena ez da lehen bezainbat arautu, ez eta berau hitzartzeko askatasun osoa ezarri, gutxienerako iraupena eta isilbidezko luzapenak daudelako. Erdiko bidean jarri den arauketa dela esan daiteke. Baina hurbilketa, argi dago, itunak egiteko askatasunerantz eman da. Egia da egonkortasun luzerik ez zaiola bermatzen maizterrari. Egonkortasun eza legegileak berak onartzen du 29. artikulua ezartzean: epe luzerako errendamenduak egiteko sustatze-erabakiak hartu behar dira. Beraz, eraentza berria ez da lehen bezain berezia Kodearekiko.

Errendamenduen iraupenak bakarrik justifikatzen du kontratua arautzeko lege berezia egotea, maizterrari egonkortasuna eman nahi zaiolako. Beraz, aldaketa funtsezkoa da, sistema berri bat sorrarazten duelako.

Gutxienerako iraupena bost urtetan finkatzeak lur merkaturak mugiaraz dezake, lehen gertatzen ez zena, baina,aldi berean, lurrari epe motzera probetxua ateratzeko jarduerak egitera bultzatzen dezake maizterra. Alegia, maizterrak lurra gehiegikeriaz lantzen joko du. Gehiegikerien aurrean, kontuan izango da maizterrak laborantza mota aukeratzeko eskubidea duela, baina 10.1. artikuluan jasotzen den mugarekin, eta 75.5. artikuluan aurreikusten den suntsiarazteko kausa gozatu izanik.

Bost urteko epe hori, Europa mailan laburra da. Gainera, kasu guztientzat epe bakarra jartzea ere ez da egokia. Modula daiteke helburuen arabera: motzagoa ustiatzea osatzeko baldin bada; kultibo estentsiboa izan edo intentsiboa izan (azken horietan luzeagoa inbertsio eta hobekuntzak eskatzen dituelako); pertsonen kualifikazio eta adinaren arabera.

Agian, errendamenduen sistema osoa berrantolatuta beharko litzateke, eta Kodean den eraentza jaso. Objektiboki banatu higigarrien errendamenduak (makinak, autoak, etabar) eta higiezinak. Azken horietan, hiri eta landa errendamenduentzat oinarrian printzipio berberak ezarri (egungo lege berezietan aurkitzen ditugunak), eta bereizi gero bakoitzaren arau bereziak.

Kontratu eredua

Landa errendamendu kontratua

Lekua:

Data:

BILDUTA:

Errentatzailea:

Izen-abizenak:

Egoera zibila:

Egongua:

ENA (Estatuko Nortasun Agiria):

Maizterra:

Izen-abizenak:

Egoera zibila:

Egongua:

ENA:

PARTE HARTZEN DUTE

Bakoitzak norberaren izenean, eta errendamendu kontratu hau burutzeko behar adinako gaitasuna eta zilegitasuna dutela elkar aitortuz.

ERRENDAMENDUAREN OBJEKTUA

Finkaren deskribapena:

Finkaren titulua:

Finkaren inskripzioa:

Finkaren kargak:

HITZARTZEN DUTE:

1. Errentatzaileak maizterrari errentan lagatzen dio, eta maizterrak onartu, deskribatutako finkaren nekazaritza (abelgintza edo/eta basogintza) probetxamendua. Maizterrak ezin izango du zuhaitzik moztu errentatzailearen idatzizko baimenik gabe; adarrak eta orbela aprobezta ditzake, zureria kaltetzen ez den bitartean.

2. Iraupena:

Gutxienez bost urte dokumentu honen datatik kontatzen hasita.

Nekazaritza urtearen data: irailak 29 (San Migel), azaroak 1 (Santu Guztiak), azaroak 11 (San Martin).

Jakinarazpena: Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzko Legeko 28. artikularen eraginetarako, errentatzaileak une honetan jakinarazten dio hitzartutako iraupena amaitzean finkaren edukitza zuzena berreskuratu nahi duela eta isilbidezko luzapena ekidin.

3. Errenta:

Urtero ordaindu beharrekoa:

Ordaintze data:

Ordaintze lekua:

Eguneratzeko araua: Landa

Errendamenduak 38. eta 39. artikuluetan jasotako erregelen arabera.

4. Azpierrengamendua eta lagapena: maizterrak ezingo du finka lagatu edo azpierrengan eman errentatzailearen idatzizko baimenik gabe.

5. Tributua: nekazaritza ustiategia kargatzen duten tributu guztiak maizterraren lepotik izango dira.

6. Lurraldeko ohiturari jarraiki, errendamendua utzi behar duen maizterrak, finkaren edukitza hartu behar dionari, hurrengo nekazaritza urteko jarduerak eskatzen dituen egintzak egiten uzteko obligazioa du; bestalde, maizterrak, azken nekazaritza urteko fruitu guztiak jasotzeko eskubidea dauka.

7. Kontratu honetatik sor daitezkeen akzioak epaitzeko Auzitegi eskudunak, finka dagoen lekukoak izango dira.

8. Edukitza: maizterrak finkaren edukitza egoera onean eta erabilgarrian hartzen du, eta bere garaian egoera berean itzuli beharko du errentan hartutakoa.

9. Fidantza: errentatzaileak galda ahal izango dio maizterrari fidantza nahikoa, obligazioen betetzea bermatze adinakoa.

10. Alderdietako norbaitek eskatuko balu, kontratu hau eskritura publikoan jasoko da. Eskatu duenak ordainduko ditu eskrituratzeak sortutako gastuak.

Kontratugileak ados daudenaren seinale, dokumentu hau bikoiztua sinatzen dute aipatutako leku eta datan.

Landa-errendamenduei buruzko legeria

1. Kode zibila:

1.1. Landa- eta hiri-finken errendamenduei buruzko xedapen komunak: 1.546-1.574 artikulua.

1.2. Landa-finken akurapenei buruzko xedapen bereziak: 1.575-1.579 artikulua.

2. Nafarroako konpilazioa:

III. liburua, XV. titulua: 588-596 legeak.

3. Lege berezia:

Lege 83/1980, abenduaren 31koa, Landa Errendamenduei buruzkoa (EBO 1981eko urtarrilak 30).

3.1. Aldatzen duten legeak:

Prozedurari buruzkoak: Lege 34/1984, abuztuaren 6koa (EBO abuztuak 7) eta Lege 10/1992, apirilaren 30koa (EBO maiatzak 5).

Europar Batasuneko hiritarrak maizter izateko 14.2. artikulua aldatzeari buruzkoa: Lege 5/1991, otsailaren 28koa (EBO martxoak 1).

Lege 19/1995, uztailaren 4koa, Nekazaritza Ustiategiak Modernizatzeari buruzkoa (EBO uztailak 5):

III. titulua (28. eta 29. artikulua): iraupena eta laguntzei buruzkoak. Errentatzaileen laguntzak: Erret Dekretu 204/1996, otsailaren 9koa, Nekazaritza Ustiategiaren Egiturak Hobetzeari eta Modernizatzeari buruzkoa, 27. artikulua (EBO otsailak 10); eta artikulua hori ezabatzen duen Erret Dekretu 1153/1997, uztailaren 11koa, 1.11. artikulua (EBO abuztuak 1).

Azken Xedapenetako lehena: Landa Errendamenduei buruzko Legeko 15. eta 121.5. artikulua aldatzen dituena.

3.2. Garatzen duten legeak:

Kontratu tipoa: Agindua, 1981ko abenduaren 1ekoa (EBO 1982ko urtarrilak 16).

Arbitraia Batzordea:

Estatuko arauak: Aginduak bi, 1982ko urriaren 8koak (EBO urriak 28).

Euskal Erkidego Autonomoko araua: Dekretu 94/1983, apirilaren 25ekoa (EHAA maiatzak 25).

Erregistro berezia (Euskal Erkidego Autonomokoa): Dekretu 230/1992, uztailaren 28koa (EHAA irailak 2).

Errenta eguneratzeko nekazariak jasotako prezioen indizeak (urtero argitaratuak): azken Ebazpena, 1997ko martxoaren 11koa (EBO martxoak 13).

3.3. Landa-errendamendu historikoei buruzko arauak:

Iraupena luzatzeari buruzkoa: Lege 1/1987, otsailaren 12koa (EBO otsailak 13).

Eraentza: Lege 1/1992, otsailaren 10ekoa (EBO otsailak 11).

Diru-laguntzak:

Erret Dekretu 1.229/1987, urriaren 5ekoa (EBO urriak 7) eta 1987ko urriaren 7ko Agindua (EBO urriak 9).
Erret Dekretu 1.147/1992, irailaren 25ekoa (EBO urriak 30).

4. Erkidego autonomoetako legeak

Valentzia:

Lege 6/1986, abenduaren 15ekoa (DOGV abenduak 18).

Galizia:

Lege 2/1986, abenduaren 10ekoa (DOG abenduak 15).

Lege 3/1993, apirilaren 16koa (DOG apirilak 22).

Lege 4/1995, maiatzaren 24koa, V. titulua, I. kapitulua (DOG ekainak 6).

Bibliografia

Alberto BALLARIN MARCIAL, "Introducción y crítica a la nueva Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, 1995, 27. zkia., 7-12 orr.

Francisco CORRAL DUEÑAS, "Comentarios a la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias", *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, 1995, 27. zkia., 13-22 orr.; *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1995, 630. zkia., 1.771-1.798 orr.

Jesús ESTRUCH ESTRUCH, "El profesional de la agricultura y el cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Reflexiones en torno a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *Revista General de Derecho*, 1995, 615. zkia., 12.985-13.009 orr.

María Soledad de la FUENTE NUÑEZ DE CASTRO, "El artículo 15 de la Ley de Arrendamientos Rústicos tras su reforma por la Disposición Final primera de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. Asociación Española de Derecho Agrario, Málaga, 1997, 287-304 orr.

Francisco Javier GARCIA MAS, "Comentarios a la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre Modernización de las Explotaciones Agrarias", *Actualidad Civil*, 1996, 681-704 orr.

Luis SANCHO VILLARREAL, "La duración de los arrendamientos rústicos tras la Ley de 4 de julio de 1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias", *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, 1997, 30. zkia., 29-41 orr.

Luis SANCHO VILLARREAL, "La prórroga de los arrendamientos rústicos tras la reforma operada por la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias", en *Estudios de Derecho Agrario. VI Congreso Nacional de Derecho Agrario*, Ed. Asociación Española de Derecho Agrario, Málaga, 1997, 275-286 orr.

Carlos VATTIER FUENZALIDA, "Sobre la reforma de los arrendamientos rústicos", *Actualidad Civil*, 1995, 683-690 orr.