



KARRERA EGIALDE, Mikel M.

Euskal Herriko Unibertsitatea
Manuel Lardizabal 2
20018 Donostia
dcpkaegm@sd.ehu.es

GOÑI ZABALA, Santi

Euskal Herriko Unibertsitatea
Manuel Lardizabal 2
20018 Donostia

BIBLID [1137-1951 (2004), 13; 61-75]

Sarrera eguna: 2004.09.13
Onarpen eguna: 2005.02.07

Landa-errentamenduak: 2003ko azaroaren 26ko Lege berria

(Farm leasing on the new Law of 26th November 2003)

Zan honetan, nekazaritzarako finkak eta ustiategiak errentan uzteko kontratuari buruz aldarrikatu den azken legearen berri ematen da. Araudiak, oro har, azken urteetan gizartean nagusitu diren liberalizazio ideiak ardatz hartuta, alderdien esku utzi nahi du kontratuaren eduki nagusia; hartara, erabat murriztu dira alderdiek, eta bereziki jabeak, errespetatu beharreko nahitaezko arauak.

Giltza hitzak: 49/2003 Legea. Landa-errentamenduak. Finkak. Landa-ustiategiak.

En este trabajo se aborda la última ley promulgada para regular el contrato que encauza la cesión en arrendamiento de fincas y explotaciones agrarias. En general, toda la normativa responde a criterios derivados de las ideas de liberalización extendidas últimamente en el ámbito social, en virtud de las cuales queda al arbitrio de las partes delimitar el contenido fundamental del contrato; de ese modo, las normas imperativas que deben respetar las partes y especialmente el propietario se han reducido drásticamente.

Palabras Clave: Ley 49/2003. Arrendamientos rústicos. Fincas. Explotaciones agrarias.

an aborde, dans ce travail, la dernière loi promulguée pour régler le contrat qui canalise la cession lors de la location de propriétés et d'exploitations agraires. En général, toute la réglementation répond aux critères dérivés des idées de libéralisation étendues dernièrement au milieu social, en vertu desquelles c'est à l'arbitre des parties de délimiter le contenu fondamental du contrat; de cette façon, les normes impératives que doivent respecter les parties, et spécialement le propriétaire, se sont réduites de façon draconienne.

Mots Clés: Loi 49/2003. Locations rustiques. Propriétés agraires. Exploitations agraires.



1. **Sarrera.** 2. **Lege berriaren oinarriak:** 2.1. Abiatzeko hausnarketak. 2.2. Printzipio sustatzaileak. 3. **Lege bereziaren eremua:** 3.1. Objektua. 3.2. Aprobetxamenduak. 4. **Landa-errentamenduko kontratua egitea eta bere eraentza:** 4.1. Subjektuak. 4.2. Objektua. 4.3. Forma. 4.4. Funtsezko elementuak. 4.5. Edukia. 4.6. Errentamendua amaitzea. 5. **Legeko beste aurreikuspenak:** 5.1. Apartzeria-kontratua (gasaila, ameteria). 5.2. Prozesuari buruzko arauak. 5.3. Desjabetzeari buruzko eraentza berezia.

1. Sarrera

Eleria-k, bere hirugarren zenbakian (1998), hiru urte lehenago indarrean jarritako 19/1995 Legearen berri eman zuen. Nekazaritzako Ustiategiak Modernizatzeari buruzko lege horrek, beste erabakien artean, landa-errentamenduei buruzko eraentza iraultzeko arauak ezarri eta gaitik behera aldatu zuen kontratu horien sistema juridikoa. Hain zuzen ere, derrigorrezko iraupena bost urtetan finkatzeak eta legezko luzapenak ezabatzeak, landa-errentamenduei buruzko lege berezia erabat astintzea eta ñabartzea eragin zuten. Egun, eta berriz ere, landa-errentamenduko kontratuak arautzen dituen legea, oraindik orain indarrean sartua, aipatzera eta azaltzera gatoz euskal legelari aldizkari honetara.

Iragandako garaia epaitzeko momentua ez da hau. Baina nondik gatozen hitz bitan adieraztea, egungo egoerak bere hanka non jarria duen jakiteko iruzkin labur bat egitea, abiapuntu egokia eta argigarria da, zalantzarik gabe.

Kode Zibila emanaz geroztik, nekazal errentamenduari buruzko legeria bereziak bi aro bizi izan ditu: lehena, 1935eko martxoaren 15eko Legeak abian jarritako sistemaren magalean garatu zen araudia; eta, bigarrena, 1980ko abenduaren 31ko Legeak ezarritako manamenduen itzalpean hedatutakoa. Bi sasoi horietan indarra izan duten erregulazioek, indartzen eta areagotzen joan diren ezaugarri hauek bildu zituzten:

(a) Jabearentzat derrigorrezko araudia izatea: nagusiaren jabetza-eskubidea mugatu eta kontratuak egiteko askatasuna ezabatzen da. Ildo horretan, (a') iraupenari dagokionez, gutxieneko epeak finkatzen ditu legeak eta, gainera, kontratua amaitzeko epea luzatzen du behin eta berriz; (b') xedatzeko askatasuna mugatzen zaio jabeari, aurreikusten baitira, maizterraren alde, atzera eskuratzeko eskubidea eta, finka besterentzen bada, kontratuak irauungi gabe indarrean jarraitzea; eta, azkenik, (d') errentamendu historikoetan maizterrari jabetza eskuratzeko eskubidea emateraino iritsi zen, jabeari finka nahitaez entregatzeko obligazioa ezarri.

(b) Derrigorrezko araudi horrek, oinarritzat, nekazarien interesa izan du. Gauza da zehaztea zein nekazarien interesa babestu izan den. Gerra zibila amaitu osteko araudiak nabarmen egin zuen nekazari txikien aldeko apustua, maizterrak burututako benetako jarduerak kontuan izan gabe, eta maizter horrek zeuzkan benetako asmoak baloratu gabe; eta hala, esate baterako, askoren helburua izan da maiztertari eustea etxebizitza izateko edo lurraren balioarekin espekulatzeko. Azken batean, subjektu jakin batzuk babestu badira ere, nekazaritzaren benetako interes objektiboak ez dira agertzen inondik inora araudiak emateko orduan.

Maiztertza, poliki-poliki, lurraren jabe bihurtzeko maila edo pauso bihurtu zen berez. Alegia, jabeak, epe luzea iragan ostean, saldu egiten zion lurra maizterrari, bien arteko akordio batera iritsita edo legeak behartuta, errentamendua historikotzat jotzen zenetakoa bazen.

Trantsizio gisa geratu den 15/1995 Legeak, Nekazal Ustiategiak Modernizatzeari buruzkoak, nekazal errentamenduak desamortizatzen ditu, nola eta gutxieneko iraupena murriztuz eta nahitaezko luzapenak kenduz. Datu estatistikoek agerian utzi dutenez, errentamenduen ernaberritzea eragin zuen aldaketa horrek, aspaldian ikusi ez bezala, kontratu berriak egiten eta sortzen hasi baitzen. Araudi hori egungo lege berriak derogatu badu ere, badauka oraindik ere eraginik arau berrien hermeneutikan, hain zuzen ere, eta bereziki 28. artikuluari buruzko jurisprudenziak, lege berriko iraupenari buruzko araudia interpretatzeko balio baitezake.

Aurrekari horiek gogoan izateak sarrera gisa daukan eginkizuna berrito azpimarratu ostean, lege berriari buruzko iruzkinak izango dira, aurrera begira, aztertu eta argitu behar direnak. Hala eta guztiz ere, garrantziko bi arau nabarmenarazi behar dira:

(a) Legea, 2003ko azaroaren 27an argitaratu bazen ere, 2004ko maiatzaren 27an sartu da indarrean (Azken Xedapenetan hirugarrena). Horrela, nekazaritzako agenteek, aurreko legeriaren arabera kontratuak egiteko aukera izan dute sei hilabeteko aldian.

(b) Lege berriak egoera iragankor luze batean sartu du landa-errentamendu kontratuei buruzko sistema. Izan ere, aurreko legeriaren arabera egindako kontratuek indarrean jarraitzen dute eta legeria hark ezarritako arauetara meneratuko dira, lege berria indarrean sartzen denez geroztik egindako kontratuei bakarrik aplikatuko baitzaie berau. Kontratuak, azken batean, egin denean indarrean dagoen araudiaren babesa jasoko du. Ondorioz, landa-errentamenduko kontratu bakoitzaren aurrean jarrita, erabaki beharko da, lehenik, zer nolako kontratua den: (a') Nekazal errentamendu historikoa bada, 1992ko otsailaren 10eko Legera mene-

rakoto da eta, bertan, bi egoera hauetako batean egin daiteke: etxebizitza eta lurren zati baten gaineko errentamendu berezia izan liteke; isilbidezko berritze bidez indarrean dagoen errentamendua izan liteke; (b') 1980ko Legea meneratutako errentamenduen artean, tipo desberdinak daude: nahitaezko luzapenera meneratuak (25. art.), iraupen luzekoak (28. art.), basogintzarako ez diren zuzaitzak landatu eta aprobetxatzeari buruzkoak (4.2. art. eta Kodeko 1656. art.) eta errentamendu partziarioak (101. art.); (c') 1995eko Legearen 28. artikulura meneratuak; eta (d') Kode Zibileraren meneratuak (1546-1578. art.).

Aniztasun horrek praktikan indarrean iraungo badu ere denboraldi batean, lege berriak, bere xedapen derogatzaile bakarrean, aurreko araudia, errentamendu historikoena izan ezik, osorik derogatu du. Horrela, zentzu askorik gabeko aniztasun hori atzean utzi eta errentamenduko kontratu-tipo bakarra aurreikusi eta arautzen du. Hemendik aurrera, beraz, lege berezira meneratutako landa-errentamenduko harreman guztiek kontratu-tipo berdinari jarraituko diote.

Derogatutako erregelen artean, erregistroari eta kontratu-ereduari zegozkion arauak ere kendu egin dira, zergatik eta, azken batean, bere garaian, Estatuak bere egitura administratiboan nekazal eremuko zereginak gordetzeko eman zirelako. Modu berean, Nekazal Errentamenduen Arbitraje Batzordeei buruzko eraentza ere ezabatu da. Beste kontu bat da erkidego autonomoek erakunde horiei eutsi nahi izatea eta bakoitzaren gorabeherak arautzea.

Gauzak horrela, landa-errentamenduei buruzko arauak osatzen duten sistema berria deskribatzea izango da lan honen helburua. Horretarako, lege berriaren oinarriari begiratu behar zaie lehenik (§ 2); gero, lege bereziak argitu eta barneratzen duen eremua zehaztuko da (§ 3); ostera, landa-errentamendu kontratua egiteko elementuak eta bere dinamika azalduko dira (§ 4). Bukatzeko, legeak aurreikusten dituen beste xedapenen berri emango da: apartzeria-kontratua, prozesuari buruzko arauak eta desjabetzapenari buruzko eraentza berezia (§ 5).

2. Lege berriaren oinarriak

2.1. Abiatzeko hausnarketak

Lege berriaren azterketan sartu aurretik, behintzat hiru hausnarketa hauek ematea, gaia ulertzeko garaian lagungarri izan daitekeela irizten diogu:

(a) Legegilearen ikuspegi teknikitik, edozein sektore arautzeko legeria bereziak, berekin dakartza gorabeherak, nahasteak eta arazoak. Hain zuzen ere, lege bereziak argitzen duen

gunea zehazten saiatzen baldin bada ere legegilea, inguruan dauzkan elementuak halaber, ilunabarrean bederen, ikusi eta zaindu behar ditu beti. Horregatik, kontuan izan beharreko gauza da, hasteko, aztertu behar dugun lege honek ere badituela, berez, zenbait eremu erabat argitu gabe eta, ondorioz, zalantza teknikoak ematen dituztenak.

(b) Erabaki ostean lege berezia egiteko premiarik badagoela, argitu nahi den eremua finkatzeko irizpide nagusia zehaztu behar da. Ikuspegi horretatik, esperientzia historikoak erakutsi digu maizterra bereziki babesteak izan zuela bere zentzua zenbait garaitan. Zalantzarik gabe, gerra zibilaren ondorengo urteetan, biztanleriak bizi zituen behar latzak asetzeko eta bake soziala baretzeko ere, lantzen zituzten lurretan maizterrak errotzeko hainbat erabaki hartu izan ziren, halabeharrez jabetza-eskubidea mugatuz, lehenago adierazi den moduan. Hain zuzen ere, nekazaritzak ahalik eta produkzio emankorrena lortzea baitzen agintarien helburua eta, horretarako, maizter askori egoera juridiko berezia errekonozitu zitzaion. Gero, statu quo hori lortu ostean, egoera sendotu eta edonolako aldaketa egitea zaildu egingo da. Nekazaritzaren benetako arazoak aztertu eta bere onurarako baliabideak garatu ordez, nekazari jakin batzuen aldeko tresnak eratzera mugatzen da legegilea, errentamenduen alorrean batik bat. Alegia, legeak, nekazal ustiategi berriak sortzeko edo daudenak ontzeko ahalegin benetakorik egin ez eta, bere espiritua, daudenei eustea izan zen urte askotan zehar, ahal dela maizterrak jabe bihurtzeko baliabideak ezarri, eta horretarako merezimenduak nekazaritzaren ikuspegitik neurtu baino antzinatasunaren begiradatik emanez. Gaur egun, ordea, nekazariaren interes partikularrak (irizpide subjektiboak) baino, nekazaritzaren interes orokorrak (irizpide objektiboak) arreta sendoa merezi duela gehiengoak onartzen duen zerbait da. Beraz, nekazaritzaren inguruabarrak eta beharrak asetzera zuzendu beharko du ere landa-errentamenduei buruzko sistema juridikoak.

(d) Nekazaritzaren ikuspegi objektiboan jarrita, onartu beharra dago, segidan, nekazaritza mota unibertsalik ez dagoela eta nekazaritza, izaeraz, anitza dela, inguruabar geografikoek, klimatologikoek, topografikoek eta abarrek konbinazio posible ugari sorrarazten baitituzte. Horrez gain, bakoitzak bere inguruko nekazaritza ezagutu eta nekazaritza mota jakin bati, askotan tradizioz jasotakoari, erantzun nahi dio. Horregatik, nekazaritza mota desberdinentzat edo guztientzat arau komuna egiteak, inor ase gabe uzteko arriskua ekartzen du berekin. Ikuspegi bereizle horretan, Espainiako ordenamendu zibilak aniztasuna ezartzen du eta, lege berri honek ere, horixe bera islatzen du bere Azken Xedapenetatik bigarrean, legearen aplikazio-eremua zehazteko arauan. Tesitura honetan, arazoari ekiteko lekua hau ez bada ere, Euskal Autonomia Erkidegoak eta Nafarroako Foru Erkidegoak kontratu zibilak eta,

bereziki, landa-errentamendu kontratuak arautzeko duten eskumenak zalantza gutxi gordetzen ditu. Hortik aurrera, bertan legea egiteko aukeraz jabetu eta euskal nekazaritzari zer nolako arauak komeni zaizkion mahai-gaineratzeko deia egitea besterik ez zaigu geratzen. Lan horri ez diogu muzin egiten, baina ez da idazlan honen zeregina.

2.2. Printzipio sustatzaileak

Aurreko hausnarketa horien bidez zehaztu ostean legearen kokalekua eta ikuspegi nagusia, azaltzen eta argitzen hasi behar dira legegileak, legea eraikitzeari ekiteko, sendo errotu dituen oinarriak zeintzuk diren:

(a) Nekazal ustiatzeko egitura behar dute eta egitura horren elementu nagusia lurra da. Eta, nekazariak, arrazoi desberdinak medio (nekazari izateko, etekinak gehitzeko, lan erosoagoa izateko, eta abar), lurra eskuratu behar dute. Jakina, egungo antolaketa juridiko orokorrean, gauzen eta lurraren gaineko ahalmeneak, ardatz moduan, jabetza-eskubidea dute abiapuntutzat. Lurra norbaitena da, eta jabeak berak landu dezake bere lurra edo landu gabe ere eduki, lurra lantzeko obligaziorik ez baitu ezartzen ordenamendu juridikoak. Ondorioz, jabeek edo beste edukitzaileek lantzen ez duten lurra merkaturatzeko tresnak ezarri beharra, jabetza-eskubideak egun duen babesetik derrigorrean ondorioztatzen den zerbait da; ikuspegi horretatik, beraz, zentzuzkoa da ere jabeari bere eskubidea erabat mugatuko ez dion eraentza ezartzea.

Tresna hori antolatzeko, jabearen egoera babesteaz aparte, lurra landu nahi duenaren interesak ere defendatzeko erabakiak hartu beharko dira, kontratua, hartara, enpresa-jarduera aurrera ateratzeko tresna tekniko gisa eratzeko. Eta hala, Konstituzioak aitortzen duen enpresa-askatasunarekin bat etorri beharko du lurra beste norbaiti uzteko tresna juridikoak, eraginkorra izan nahi badu behintzat.

Baina, bi erreferentzia horietatik, jabeen beren eskubideak errekonozitzeko komenentzia azpimarratu behar da, ez bakarrik lurraldeari dinamika emango dioten jarduerak (ustiatzeak) bultzatzeko, baita ere jendea lurraldean txertatzeko tresna moduan. Nekazal garapenak oso kontuan izan behar du lurraren jabetzak sortzen duen atxikimendua jendearengan, zuzenean jabeak lurra lantzen ez badu ere. Horrela, nekazal garapenari buruzko politikak helburutzat jarduerak dibertsifikatzea hartzen badu, lurra ustiatzea ez diren lanak egitea aukeratzen duen jabeak, bere lurra norbaiti emateko tresna juridiko malgua eskatzen du.

(b) Sistema berezia ezartzeko, bereizgarri bat behar da, araudi berezia egiteko arrazoiaren mamia izango dena. Ikuspegi honetan, landa-

errentamenduei buruzko lege berriak, hasteko, nekazal kutsuari eutsi dio. Nekazal kutsu hori azaltzen da ere Kode Zibilean, nekazal lursailak hartzen baititu objektutzat; baina, lege berezia aplikatzeko, nekazal finka izatea ez da nahikoa eta zerbait gehiago eskatzen da. Zerbait hori, irizpide moduan, izan zitekeen benetako nekazal ustiatzea (enpresa) eratzea eta ustiatzea maizterrak, baina, hori kontuan izan gabe, nekazal kutsua aprobetxamenduaren gain jarri da. Alegia, nekazal aprobetxamendua izatea da lursailaren ezaugarria, lege bereziaren babesa merezi izateko errentan ematen denean.

(d) Landa-errentamenduaren sistema, nagusiki izaeraz borondatezkoa den araudiak osatuko du. Hain justu, legeko lehen artikuluko bigarren lerroaldeak, kontratuaren arauak zehazteko eta legeko derrigorrezko arauak errespetatuz, hurrenkera hau ezartzen du: lehenik, alderdiek hitzartutakoa aplikatuko da; gero, ordeztaille moduan, Kode Zibileko arauak; eta, azkenik, usadioak eta ohiturak. Legean derrigorrezko arauak oso gutxi izanik, erregela gehienak, izaez, borondatezkoak dira eta, hartara, alderdiei beren erlazioak arautzeko askatasun oso zabala ematen zaie.

Lege bereziaren eta ohituren artean, Kode Zibilaren eraentza aipatu eta jarri da. Aukera tekniko hori ez da batere zuzena. Hasierako aurreproiektuan, Kode Zibila ez zen aipatu ere egiten, aipatu beharrik ez dagoelako, izaeraz beti ordeztaillea baita. Bestalde, ohiturak legeak zuzenean osatzeko sortzen dira, hain zuzen ere alderdien borondateatik eta praktika zabalduetik. Esan nahi da, lege nagusia alderdien borondatea izanik eta ohitura erabileratik sortu delako, alderdien borondatea ordezteko baliabide aproposenak eta egokienak dira lurraldeko usadioak (cfr. 14.1. art.; Kodean 1552, 1555.2, 1574 eta 1578. art.). Beraz, teknikoki beharrik gabe eta, halaber, kokapen okerrean sartutako erreferentzia da Kode Zibilarena.

Derrigorrezkotasuna gutxienera murriztu eta, irizpidea aldatuz, borondatezkotasuna nagusitzea, Nekazal Ustiatzeko Modernizatzeari buruzko Legeak erakutsitako leziotik etorri da, 1995. urteaz geroztik, agi denez, errentamenduak ugaltu egin baitira eta jabeak lurra errentan emateko beldurra galdu baitu. Noski, errentako kontratuetan epea da erabaki nagusienetakoa eta, derrigorrezko araua ezarri bada ere, epea hiru urtera murriztu da jabearen beldurra kentzeko. Tradiziozko nekazaritzan, askatasunez erabaki ohi zenean, kontratu arruntaren iraupena hiru eta sei urte inguruan ibili ohi zen beti; beraz, alderdiek kontu horretan ere ia erabateko askatasuna dute-la adieraz daiteke.

Sistema berriaren printzipio sustatzaile horiek ondorio eta berrikuntza logikoak sortarazten dituzte, nabarmenen artean hauek:

(a) Lehenik, atzera eskuratzeko eskubideak bere zentzua galtzen du hiru urteko errentamenduetan, izan ere nagusiak, finka besterendu nahi badio maizterrari ez eta hirugarren bati, kontratua amaitu arte itxaron besterik ez luke egingo eta gero saldu. Beraz, lurren merkaturan oztopo bat jartzea besterik ez litzateke, batetik maizterrari saltzeko aukera beti dagoelako eta, bestetik, epealdi laburra igaro arte egoteak ez diolako onurarik ekartzen inori. Gainera, kontuan izan behar da horrelako eskubidea maizterrari aitortzeak, xedatzeko askatasuna mugatzen diola jabeari eta edozein eskubide mugatzea beti errezeloz hartzen den zerbait dela, hainbatetan atzera egiteko arrazoi bihurtuz. Errealitatean gertatzen dena ikusiz, bestalde, lurra errentan ematera zuzentzen diren enpresak ugaltzen ari dira eta, kasu horietan, atzera eskuratzeko eskubideak, zalantzarik gabe, beren jarduera erabat baldintzatuko luke.

(b) Bigarrenik, eta berrikuntza gisa, ustiategiaren errentamendua errekonoizten dira lege berrian. Aurreko legeetan aipatzen ez baziren ere, doktrinak lehenik eta jurisprudenziak gero landu izan dute ustiategiaren definizioa eta eremua errentan emateko objektu gisa. Egun, jadanik aipatze bidez aitortuta, nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustiategiak landa-errentamenduko kontratuaren objektu izan daitezke. Kasu horietan, kontratua ez da enpresaritzan jarduteko; aitzitik, enpresa bera da kontratuaren objektua.

(d) Azkenik, ustiategiko elementuen artean, azken urtetan agertzen joan diren ondasunmota berriak ere kontratuko objektuaren edukian sartzen dira besterik adierazi ezean, legeko hirugarren artikulua araberako. Ekoizteko eskubidea bakarrik aipatzen du legeak eta "antzekoak" terminoan sartu beharko dira gainerakoak. Horrelakoak dira, esate baterako, uraren gaineko eskubidea, jatorrizko deitura erabiltzeko eskubidea, landatzeko eskubidea, ekoizpen-kuota eta abar. Egun, Europako Nekazal politikak aurreikusten dituen laguntzetatik, laguntza-eskubidea (laguntza bakarra) jasotzen da, 1782/2003 Erregelamenduaren arabera. Erregelamenduko 46. artikulua xedatzen duenez, laguntza eskubidea behin betiko laga daiteke, normalean salmenta bidez, lurra ere lagatzen diren edo ez kontuan izan gabe; aitzitik, aldi baterako lagapenetan (esaterako, errentamendu bidez egindakoetan), laguntza-eskubidea lagatzeko derrigorrezkoa da lurra ere proportzioan lagatzea. Horrek esan nahi du laguntza-eskubidea, izaeraz, ez dela lurra lotutako zerbait (inherente), bestela propter rem kreditua bailitzateke; berez, ustiategiaren elementu akzesorioa da, legez eransten zaiona lurra, esan denez besterendu baitaiteke behin betiko lurra laga beharrik izan gabe.

3. Lege bereziaren eremua

Indarrean jarri berri den 49/2003 Legeak, bere eremua zehazteko, Errepublikako legeak eta, gero, 1980koak egindako bideari eutsi dio, oro har.

Hasteko, arau orokor gisa, landa-errentamendua zer den definitzen du Legeko 1.1. artikulua: landa-errentamenduko kontratuaren bidez, finka bat edo batzuk, osorik edo zatiren bat bakarrik, lagatzen da edo dira aldi baterako eta nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako aprobetxamendua lortzeko, prezio edo errentaren truk.

Definizio horren irizpide nagusiaren arabera, ez da nahikoa finka, izaeraz, landatarra izatea, errentamendua landatarra den zehazteko elementu nagusia aprobetxamendua baita. Alegia, kontratua landa-errentamendutzat hartzeko, jarduera jakin bat (izaeraz, enpresa-jarduera) burutzea eskatzen da.

Landa-errentamenduko kontratua, berez, nekazal kontratua da, hain zuzen ere kontratu horretan, normalean, lurra nekazal aprobetxamendu ekonomikoa ateratzeko ardura (enpresa) jabeak ez eta beste norbaitek hartzen baitu. Orduan, finka, gehienetan lurra, nekazal ustiategiko elementu bat da, ustiapena burutzeko behar diren elementu desberdinetatik bat, gainera askotan garrantzitsuena.

3.1. Objektua

(1) Kontratuaren objektu izan daiteke finka edo ustiategia

(a) Finka zer den ez du zehazten Legeak, eta are gutxiago landa-finka zer den. Finkaren ikuspegitik ematen duen erreferentzia bakarra, 7. artikuluan agertzen da, bertan agintzen denez, Hiri Errentamenduei buruzko Legeak bere baitan hartzen dituen finkak kanporatuak geratzen baitira Landa Errentamenduei buruzko Legetik. Bestalde, Jabetza Erregistroan agertzen den finkarekin bat etorri beharrik ez dauka.

Kontratu berean hainbat finka errentan ematen badira, arazorik sor liteke zehazteko ea guztiak teknikoki eta ekonomikoki bateratuak dauden eta kontratuko objektu bat osatzen duten, edo finka desberdinak izan eta hainbat kontratu dauden, dokumentu bakarrean agertu arren.

(b) Ustiategiak, lehen ez bezala, orain legeak aipatze bidez jaso ditu. Ustiategiaren kategorian sartzen dira gure inguruan ezagutzen diren baserri tradizionalak. Egun, Europako Política Agrícola Común delakoaren atal bat osatzen duen nekazal eremuko egituren politikan, erreferentzia eta objektu nagusitzat hartu dira nekazal ustiate-

giak; zehazki indarrean dagoen Europako 1782/2003 Erregelamendua ekoizte-unitateak (unidades de producción) hartu ditu erreferentzia gisa etorkizuneko laguntzak emateko.

Ustiatagia eratua egon daiteke kontratua egin aurretik, edo kontratua egiteko unean era daiteke. Lehen kasuan, jadanik baden ustiatagia da kontratuaren objektua; bigarrenean, berriz, kontratua egiten den momentuan sortzen da ustiatagia. Noski, zenbait kasutan zaila gerta liteke bereiztea finka bakarrik ematen duen errentamendua den edo ustiatagia eratzen duen errentamendua den.

Bi aukera horiek posible direla kontuan izanda, Legeko 2. artikulua, kontratuko objektua ustiatagia dela ezartzen du baldintza hauek betetzen badira: objektua osatzen duten elementuek bateratasun organikoa izatea, egiaztapen hori alderdiek aipatzea eta elementu guztien inbentarioa egitea. Ustiatagia zer den ez du definitzen eta, ondorioz, 19/1995 Legeko 2. artikulua ezarritako definizio orokorrera jo beharko da: "el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica". Laburtuz, ustiatagiaren ezaugarritzat jo daitezke unibertsaltasuna, antolakuntza eta merkaturako ekoizpena.

Kasu horretan, kontratuaren objektua elementu berezia eta konplexua delako, eraentza juridiko propioa ezartzen zaie kontratu horiei. Eta hala, lehenik derrigorrezko arauak eta alderdien akordioa aplikatu ostean, gero legeko borondatezko arauak aplikatuko dira baina, betiere, objektuaren, hots, ustiatagiaren izaerarekin bat baldin badatoz bakarrik. Alegia, ustiatagiaren aprobetxamendurekin bateragarriak diren heinean eta alderdiek besterik hitzartu ezean aplikatuko dira legeko interpretazio-xedapenak.

Kodeak ustiatagiaren batasuna defendatzeko araurik agertzen badu ere (Kodeko 1056.2. art.), zerk osatzen duen ez du zehazten eta, horregatik, beste arauetara jo beharko da ustiatagia osa lezaketen elementuak zein diren jakiteko. Hasteko, euskal ordenamendu zibilean, Euskal Herriko Foru Zuzenbide Zibilari buruzko 3/1992 Legeak, bi arautan aipatzen ditu baserriko elementuak: "Baserria gainerantzekoekin dohain eskualdatzerakoan, besterik esan ezean, altzariak, abereak, lanabesak eta ustiapen-ezarkinak sartuko dira (26. atala); Baserria etxebizitzak berak eta hari lotutako gainerako eraikin, areto, lursail eta ondazilegiek osatzen dute, bai eta, baserriaren ustiaketari, ustiatzen bada, atxikitako ondasun higigarriek, aziendek eta makinek ere" (151. atala). Ordenamendu zibil komunean, bere aldetik, hainbat arautan agertzen dira ustiatagiaren elementuak, hala nola, Kodeko 334.5. artikuluan, Higigarrien Hipotekari buruzko Legeko 52.

artikuluan, Hipoteka Legeko 8. artikuluan eta Hipoteka Erregelamenduko 44.3. artikuluan.

(2) Zehaztu ostean kontratuaren objektua finka edo ustiatagia izan litekeela eta errentan eman daitezkeela, Legeak bere eremutik at uzten ditu zenbait. Hain zuzen ere, legeria berezitik kanpo geratzen dira 7. artikulua zerrendatzen dituen kasu hauek:

(a) Lur Legearen arabera, finka hiri-lurra baldin bada edo garatzeko baldintzak eta eremua planeamenduan ezarriak dituen lur urbanizagarria baldin bada. Klasifikazio urbanistikoa nola egiten den eta, horren arabera, lurra zein egoera juridiko hartzen duen jakiteko, Estatuko 6/1998 Lur Legea eta Erkidego Autonomoek emandako Lur Legeak izan beharko dira kontuan.

(b) Elementu nagusien eta akzesorioen arteko erlazioa irizpidetzat hartuz, finka akzesorioa baldin bada beste eraikin edo ustiatagi nagusi batekiko, beti ere elementu nagusi horrek nekazaritza-xederik ez badu eta, bere xede horren etekina, nekazal xedea duen elementu akzesorio horrek duena bikoiztu eta haratago badao.

(d) Nekazaritza-xederik ez duen edozein inguruabar dela eta, finkak, bere inguruko lurraldean egon eta kalitate nahiz landaketa bera dutenek normalean balio dutena eta beste hainbesteko salneurria baldin badu. Kasu horretan ere, errentan emandako finka hori, lege berezira ez eta lege komunera meneratua geratuko da.

Suposamendu horiek, aurreko legean agertzen zirenen parekoak dira eta haiei buruz emandako jurisprudentziak balioko du, oraindik ere, zalantzak argitzeko.

Hiru egoera horiek, askotan, kontratua egin ostean eratorriko dira. Orduan, kontratua lege komunera meneratua geratu eta, kontratuari amaiera jartzeko, bertan bildutako kausak aplikatzeko aukera egoteaz gain, harremana iraungiarazteko aukera ematen zaio finkaren nagusiari. Hain zuzen ere, nagusiak, Legeko 25. artikulua arabera, egoera horietan dauden finken errentamendu-kontrata suntsiarazteko ahalmena izango du; errentamenduko objektua ustiatagia balitz, elementuen erdiak jasan beharko dute egoera eratorri hori legearen babesa galtzeko eta suntsiarazteko ahalmena ustiatagiaren nagusiak izateko.

3.2. Aprobetxamenduak

Landa-finken eduki naturala, xedearen ikuspegitik, osatzen dute nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako aprobetxamenduek. Horiek dira landa-finkari izaeraz dagozkion aprobetxamenduak. Horregatik, Legeko 4.2. artikulua aurreikusten duenez, alderdiek besterik adierazi ezean, hiru aprobetxamendu horiek burutzeko

aukera laga dela ulertuko da, beste motatakoak (esaterako ehiza) sartu gabe.

Finka bakar batek aprobetxamendu nagusi desberdinak izan ditzake, beti ere aprobetxamenduak bateragarriak badira aprobetxamendu nagusi eta autonomo gisa. Hori horrela izanik, aprobetxamendu nagusiak batzuk badira, hainbat kontratuko objektu izan daitezke eta bakoitzak bere aldetik kontratu desberdina sorrarazi. Hain zuzen ere, aukera hori aipatze bidez errekonozitzen du legeak bere 4.1. artikuluan.

Gauzak horrela, topatzen den hurrengo arazoa izango da aprobetxamendu nagusiak eta bigarren mailakoak zehaztea. Zeregin hori buruzko irizpidetzat, lehenik alderdiek erabakitakoa aztertu beharko da, besterik adierazi ezean eduki naturala edo aipatze bidez zehaztua den erabakitze (irizpide subjektiboa); eta, noski, lursailak berezkoak dituen ezaugarriek ere baldintza dezakete aprobetxamendua (irizpide objektiboa).

Finkaren aprobetxamenduak zer nolakoa izan behar duen zehaztu ostean, bereizi behar da gero agertuko den beste kontzeptu batetik: gauza bat da aprobetxamendua eta beste zerbait da landaketa-mota, maizterrak, beti ere aprobetxamendua errespetatuz, erabaki dezakeena askatasunez.

Kontratuak lege bereziaren babesa merezi izateko, bere objektua den finka zer nolako aprobetxamendua lortzeko erabili behar den ezarri eta gero, badaude zenbait suposamendu Legeak bere eremutik baztertzen dituenak:

(a) Lehenik, izaeraz aprobetxamenduak ez diren suposamenduak baztertzen dira, aprobetxamendua lortzeko dauden pausoetan kokatutako jarduerak direlako berez. Horrelakoen artean, Legeko 5. artikulua aipatzen ditu, batetik, uzta biltzeko kontratuak, produktuaren zati baten truk bada ere; eta, bestetik, nekazaritzako lan berezia eta banatua egiteko kontratuak, hor ere produktuen zati bat edo aprobetxamendu bereziaren truk izan arren. Kasu horietan sortzen den erlazio juridikoa izan liteke obra-errentamendua, zerbitzu-errentamendua, apartzeria edo, agian, benetako lan-harremana. Bereziki azken kasu horiek errentamenduaren babesean ezkutatzea ekiditea da bazterketa horren helburua.

(b) Bigarrenik, aprobetxamenduak badira ere, izaeraz nekazaritzakoak ez direlako baztertzen dira beste zenbait kasu. Hain justu, Legeko 6. artikuluan, d) lerroaldeko hirugarren, laugarren eta bosgarren suposamenduak: ehiza; abeltzaintzako industria-ustategiak; abereak ukuiluratzeko bakarrik emandako lokalak edo lursailak; eta, oro har, nekazaritza, abeltzaintza edo basogintza ez diren beste jarduerak. Azken batean, lurra ez den beste baliabide naturala bada kontratuko objektu, edo jarduera industrial bada aprobetxamendua.

(d) Hirugarrenik, gerta liteke nekazal aprobetxamendua izan arren, beste lege berezira meneratutako suposamenduak topatzea. Legeko 6. artikuluan, c) eta e) lerroaldeek aurreikusten dituzte mota horretako kasuak: errentan ematen den finka eskuratu bada erabilgarritasun publiko edo interes sozialaren kariaz, desjabetzeari buruzko araudi berezia aplikatuko zaio kontratuari; eta bakoitzari buruzko araudi berezira meneratuko dira ere errentan ematen diren finkak ondasun komunalak badira, udalek bereak dituzten ondasunak badira eta esku komuneko auzo-mendiak badira. Kasu horietan, gainera, administrazio publikoen ondareari eta ondasunei buruzko araudiak, eta kontratuei buruzko araudia ere aplikatu beharko dira.

(e) Laugarrenik, legeria bereziaren babesetik kanporatzeko irizpidea da ere nekazal aprobetxamendua bigarren mailakoa izatea. Legeko 6. artikulua, d) lerroaldeko lehenengo eta bigarren suposamenduak sartzen dira irizpide horretan: oro har, izaeraz bigarren mailako aprobetxamenduak, hala nola uztondoak, bigarren mailako larreak eta bazkalekuak, berez etorritako belardiak edo ezkurra aprobetxatzea; baita ere, lugorria ereiteko edo hobetzeko aprobetxatzea.

(f) Azkenik, badaude zenbait kasu non, aprobetxamendu motaren ondorioz, nekazariak lurrarekin lotura berezirik ez duen lortzen. Horrelakoak dira, Legeko 6. artikulua a) eta b) lerroaldeetan azaltzen dituenak: nekazaritzako urtera iritsi ez eta izaeraz garaiko edo sasoko aprobetxamenduak lortzeko errentamenduak; bereziki aurreikusitako ereintza eta landaketak egiteko nagusiak laboratu eta prestatutako lurren errentamenduak. Bigarren suposamendu horretan, zailtasunik sor liteke bereizteko ea Kode Zibilera meneratutako errentamendua ote den edo benetako lan-harremana ote den (batik bat, zainketa lanak bakarrik egiten baditu nekazariak).

4. Landa-errentamenduko kontratua egitea eta bere eraientza

4.1. Subjektuak

Subjektuei buruzko xedapenetan, legeria berrian, nekazaritzako profesionala izatea ez da betekizuna. Betekizun hori, 1980ko legean aurreikusten da Europari moldatzeko arauketa egiteko asmoz. Hala ere, Europako nekazal politikan, 1999. urtez geroztik, irizpide hori jadanik bertan behera utzi da. Hain zuzen ere, Kontseiluak emandako 1257/1999 Erregelamenduak (CE), maiatzaren 17koak, landa garapena bultzatzeko laguntzak ezartzen ditu eta horretarako irizpidea aldatzen du: nekazariaren tasunak (irizpide subjektiboa) ahaztu (lehen, jarduera nagusia nekazaritza duen per-

tsona babestu zen) eta ustiatuegien bideragarritasuna (irizpide objektiboa) ezartzen du.

(a) Landa-errentamendu kontratuak egin ditzakete pertsona fisikoek nahiz juridikoek. Horretarako behar den gaitasunari buruzko xedapena, pertsona fisikoentzat ezartzen du Legeko 9.1. artikulua. Aurreko legerian finka errentan emateko, besterentzeko gaitasuna eskatzen bazen ere, egungoak zuzenbide komunaren arabera kontratatzeko gaitasuna besterik ez du eskatzen, hain zuzen ere Kodeko 1263 eta 1264. artikuluek aurrekusten dutenaren arabera.

Komeni da gogora ekartzea, ohiko doktrinaren arabera, administratzeko gaitasuna behar duela kontratu-egileak edo bere ordezkariak; eta xedatzeko askatasuna kontratua sei urte baino gehiagorako egiten bada (Kodeko 1548. art.). Egun, ordea, Hipoteka Legeko 2.5. artikulua berridazketa (kontratua inskribatzeko, gutxieneko eperik ez da eskatzen) eta Lege honetako 9.1. artikulua hori kontuan izanda (aurreko Legeko 12.1. artikulua derogatzen baitu), Kodeko 1713.2. artikulua ez baina 1713.1. artikulua aplikatu daitekeela defendatu daiteke.

(b) Subjektuen ikuspegitik Legeak ekarri duen berrikuntzarik nagusia, ondasun-erkidegoei maizter izateko aukera ematea izan da. Nekazaritzan, azken urtetan, elkartzeko joera asko ugaltu da praktikan. Elkarketa horiek, askotan, ez dute osatzen pertsona juridikorik, eta errealitate horri, noski, erantzun bat eman behar zaio.

Horregatik, Legeko 9.2. artikulua dioenez, nekazaritzako jardueretan aritzeko sortu diren ondasun-erkidegoak maizter izan litezke. Kasu horretan, pertsona juridiko balira bezala hartzen dira (*fictio iuris*). Baina, jakina denez, Kodeak ondasun-erkidegoei buruzko eraentza ezartzeko garaian, lehen bait lehen desegiteko erakunde gisa hartzen ditu eta ez trafikuan jarduteko tresna moduan. Edonola ere, irautera zuzendutako erkidegoak ere errekonozitu eta arautu beharko ditu lege-gileak noizbait, dakigunez praktikan asko eta asko baitira eratu eta merkatuan funtzionatzen dutenak. Kasu horietan, errentamenduko kontratuak gutxieneko eperik izatea ez da aurreikusitako, kontuan izanda, gainera, erkidegoa desegiten bada, kontratua ere iraungi egiten dela [Legeko 24.f) art.]. Beraz, nekazaritzan jarduteko erkidegoa osatzeko garaian, komeniko da epe jakin batean ez zatitzeko konpromisoa hitzartzea. Hortik aurrera, kideen jarduera, arau orokorraren arabera, mankomunitateari buruzko araudira meneratuko da.

(d) Bukatzeko, Legeko 9. artikulua, laugarren leerroaldean, atzerritarrek landa-errentamenduko kontratuak egiteko eraentza ematen du. Arau nagusia, izaeraz, debekuzko araua da eta, gaitasunaren eremuan kokatzen denez, atzerritarrek egindako kontratuak deusezak dira, alegia Kode zibilera meneratutakorik ere ezin dute egin.

Baina, aldi berean, salbuespen ugari ditu debeku horrek eta, atzerritarrek izan arren, honakook landa-errentamenduko kontratuak egin ditzakete: Europako Batasunaren, Europako Ereku Ekonomikoaren eta lurralde horietako erregimen juridikoa jasotzeko nazioarteko hitzarmena duten herrialdeen nazioarteko; gainerako Estatu eta nazioarteko atzerritarrei buruzko legeriaren arabera bizitoki iraunkorra lortu badute; beste Estatu eta pertsona juridikoek, gai honetan beren Estatu legeak pareko aukera ematen badie Espainiakoei.

4.2. Objektua

Lege berezi honetara meneratuko diren landa-errentamenduko kontratuaren objektua zehazteko, hirugarren puntuan eremua zehazteari buruz emandako irizpideak jarraitu beharko dira. Hala eta guztiz ere, ekarpen pare bat egin behar dira objektuaren ikuspegitik:

(a) Aurreko legerian, norbaitek maizter gisa zenbat lur eduki zezakeen aipatze bidez ezartzen zen; legeak muga kuantitatiboa jasotzen zuen, alegia. Oraingo lege berriak, berriz, muga kuantitatibo hori kendu egin du eta nahi haina lur hartu lezake edonork maiztertzan.

(b) Kontratuko objektua zehazteko, inbentarioak egitea bultzatu nahi du lege-gileak. Hasteko, inork ez du zalantzan jartzen, kasu guztietan, inbentarioa egiteak abantailak besterik ez dituela ekartzen, batik bat finka itzultzeko obligazioa betetzeko garaian. Horregatik, inbentarioak egiteko praktika sustatzeko, Legeko 11. artikulua, lehenengo leerroaldean, inbentarioa eskatzeko eskubidea aitortzen die kontratugileei: errentan utzitako ondasunen inbentarioa ematera behartu lezake alderdi batek bestea.

Are gehiago, errentamenduaren objektua ustiatuegia bada, derrigorrez egin behar da inbentarioa, Legeko 11.2. artikulua agintzen duenez. Agindu horrek justifikazio argia du: ustiatuegia, izaeraz, objektu konplexua da, hainbat elementu osatzen baitute, aurrerago adierazi denez eta, horregatik, inbentarioa beharrezkoa da zehazteko errentan ematen den objektua. Gainera, legeak berak ezartzen du inbentario horretan gutxienez jaso beharreko datuak zeintzuk diren: ustiatuegia osatzen duten elementu zehatzak eta beren inguruabarrak; elementu horien kontserbazio-egoera; eta, oro har, kontratuaren gorabeherak moldatzeko beharrezkoak diren beste inguruabarrak.

4.3. Forma

Kontratua egin nahi duten subjektuak zehaztu, beren gaitasuna ziurtatu eta errentan utzi nahi den objektua definitu ostean, ikuspegi formalean jarri eta kontratua bera nola sortarazi eta kanporatu behar den erabaki behar da.

Lege berriak, kasu honetan ere, aurreko legerian ezarritako araei eutsi gabe xedapen berria aurreikusi du. Hain zuzen ere, kontratua idatziz jaso beharra agintzen du Legeko 11.1. artikulua. Azken bolada honetan, agian Política Agrícola Común delakoaren eraginez, formalismoa berpizten ari da eta eragiketa juridikoak idatziz jartzea erabat ohikoa da. Beraz, kontratua ahoz egiten bada, kontratua baliozkoa da, kontratuei buruzko araudirik ez baita urratuko, baina ez du legeri bereziaren babesik jasoko eta Kodeko eraentzara meneratuko da.

Beste kontua da, gero, kontratua dokumentu pribatua edo publikoan jasotzea. Abiapuntua izanik gutxienez dokumentu pribatua islatu behar dela kontratua, edozein momentuan dokumentu publikoan formalizatzea eskatzeko eskubidea aitortzen zaie kontratugileei. Noski, protokolizatzek sortzen dituen gastuak eskatzailearen kontura izango dira, alderdiek besterik hitzartu ezean horixe agintzen baitu Legeko 11.1. artikulua.

Behin kontratua dokumentu publikoan jaso eta gero, Jabetza Erregistroan inskribatu daiteke hala nahi bada (Hipoteka Legeko 2.5. art.); normalean, helburu horrekin eskatuko du norbaitek kontratua eskuratzeko. Horretaz gain, inskribatu daitezke kontratuak, Autonomia Erkidegoek sortuak dituzten erregistro administratibo berezietan. Erregistro horien xedea, bereziki, informazio estatistikoa osatzea izango da, inolako eragin zibil berezirik ez baitu izango. Zentzu horretan, Legeko xedapen gehigarrietan hirugarrenak, Autonomia Erkidegoek beren lurraldean egindako landa-errentamenduko kontratuei buruz lortzen duten informazioa Estatuko Gobernuari urtero eman beharra agintzen du, azken horrek aurreikusi behar duen prozeduraren arabera.

4.4. Funtsezko elementuak

Errentamenduko kontratu orotan bezala, funtsezko elementuak dira, batetik, iraupena eta, bestetik, errenta.

4.4.1. Iraupena

Aurrerago aditzera emandako erreferentzietatik ondorioztatzen denez, nekazal luraren gaineko jabetza-eskubidea amortizatzeko edo nolabait erdi hilik uzteko moduetako bat, lurra errentan ematea zen, kontratu gehienak behin eta berriz luzatzeko erabakiari eutsi baitio legegileak urte eta urteetan. Adierazi denez ere, egoera hori guztiz samurtzen da nekazal ustiategiak modernizatzeari buruzko legearekin.

Egungo lege berriak ere, arau orokor moduan, iraupena erabakitzea alderdien esku uzten da. Bere kasuan, askotan gertatzen den bezala, lurra aprobetxatu eta errenta ordainduko

duen norbait bilatzea zaila bada, iraupen luzeko kontratua eskaini beharko da; beste kasuetan, alderdien interesa eta lekuko inguruabarrak ikusita, epe laburreko kontratuak sortuko dira.

(a) Kontratuaren iraupena alderdiek erabaki badezakete ere, legeak derrigorrezko arau bat ezartzen du iraunaldiari buruz. Zehazki, Legeko 12. artikulua gutxienezko iraupena aurreikusi du, hain zuzen ere hiru urtekoa. Derrigorrezko araua denez, iraupen laburragoa ezartzen duen klausula (eta ez kontratua) deuseza izango da eta, legezko kontratsio bidez, kontratuak hiru urteko iraupena izango du. Hala eta guztiz ere, sistema zibilaren printzipio nagusia borondatearen autonomia denez, kontratugileek hitzartu dezakete urte beteko edo bi urteko landa errentamenduko kontratua bat, hala nahi dutelako. Orduan, erabaki behar da hitzartutako klausula horren egoera juridikoa. Legeko aginduaren interpretazio literala jarraituz, klausula hori deuseza da eta ez jarritzat joko da, ez balego bezala. Baina, alderdiek adostu eta hitzartu dezakete urte bat edo bi iragan ostean kontratuari amaiera jartzea eta itun hori, berez, zilegia da. Teknikoki azaltzen den arazoa da hitzartutako hori nola betearazi epailearen laguntza eta, horretarako, bi aukera daude: (a') klausula deuseza balitz, ez dago epailearen laguntza betearazteko aukerarik; beraz, (b') klausula deuseztagarria dela ulertzea da aukera bidezkoena: urte batera edo birako hitzartu bada kontratua, klausula deuseza ez baino deuseztagarria da eta, baliorik gabe uzteko, kaltetuak akzioa egikaritu beharko du. Aurreko legerietan, hain zuzen, pareko arauaren interpretazioa horixe bera izan da (AGEE 1981/10/3 [RJA 3578], 1983/3/18 [RJA 1567], 1983/6/23 [RJA 3655]).

Kontratuaren iraupena zehazteko araua suposamendu desberdinetara eramanez, kasu hauen aurrean topa gintezke: (a') alderdiek hiru urte edo gehiagoko kontratua hitzartu dezakete; (b') beraz, maizterra hil arteko errentamenduak ere onartzen dira (AGE 2002/6/3 [RJA 4582]); (c') Kontratuan adierazi bada iraupen luzeko kontratua dela, epea zehaztu gabe, orduan ulertu daiteke 1980eko Legearen 18. artikulua jasotako epea dela, 18 urtekoa alegia; (d') Epemugarik gabeko kontratua egiten dela adierazten bada kontratuan, iraupen luzeko kontratuari buruzko doktrina aplikatu daiteke.

(b) Kontratuan aurreikusitako iraupena luzatzeko aukera jasotzen du Legeko 12.3. artikulua. Nagusiak, errentan emandako objektuaren edukitza berreskuratu nahi badu, betekizun bakar bat bete behar du: jakinarazpena, ez besterik. Aurreko legerian, aldiz, legezko luzapenak eten eta edukitza zuzena berreskuratzeko, beste betekizun bat eskatzen zen: nagusiak bere kabuz lurra lantzeko konpromisoa. Araudi berriaren arabera, kontratuko epea amaizteko urte bete falta bada eta nagusiak finka berreskuratu nahi badu, nahi hori maizterrari jakinarazi beharko dio urte

beteko aurrerapenarekin. Bestela, edo maizterrak errentan dauzkan finka entregatzen dizkio nagusiari kontratuaren iraupena amaitzean, edo kontratua beste hiru urterako luzatzen da. Nagusiak kontratua modu horretan denuntziatzen ez duen bitartean, luzapenak bata bestearen atzetik gertatuko dira. Gerta liteke ere, nagusiak jakinarazpena garaiz eta zuzen egitea, baina maizterrak, nekazal urtea amaitu ostean, hamabost egunez edukitzea finka; orduan, Kodeko 1566. artikulua arabera, *tácita reconducción del akzioa* jarriko da martxan eta eraentza komuna aplikatu.

Ildo horretan, gogora ekarri behar da ez direla gauza bera aurreko kontratua luzatzea (prorroga) eta isilbidez kontratua berritzea (*tácita reconducción*). Lehenengoan, aurreko kontratua izango da luzatzen joango dena, berri bat egin dela ulertu gabe; aldatuko den klausula bakarra, iraupenari dagokiona izango da, orain legez hiru urteko luzapenak egongo baitira. Bigarrenean, urtero kontratu berri bat sortzen dela ulertuko da.

(d) Iraupenak trataera berezia jasotzen du hainbat egoera bereziren aurrean:

(a') Lehenik, umeak in potestate daudenean, Legeko 9.3. artikuluari erreparatu beharko zaio. Finkaren edo ustiategiaren titularra adingabea bada, bere gurasoak edo tutoreak haiek errentan eman ditzake. Hasierako kontratu horrek, legeak ezarritako gutxieneko iraupena izango du, behinik behin. Baina, hortik aurrera, kontratua denuntziatu daiteke maizterriari sei hilabete aurretik jakinarazpena eginez, noiztik eta adingabea emantzipatu denetik edo, bere kasuan, gutxieneko iraupena betetzeko urtebete falta denetik. Beste kontu bat da denuntzia horrek eragina noiz sortuko duen; legeak agintzen duenez, jakinarazpena egin eta urtebetera izango du eragina.

Ikuspegi formaletik, anekdota moduan hartu behar da, gazteleraz (hori baita bertso ofiziala), padre bakarrik aipatzea legeak, izaeraz neutroa den *padres terminoa* erabili ordez.

Ikuspegi materialean, artikulua horretan ezarritako araua eta eraentza behar beharrezkoa zen aurreko legerian, iraupen luzeko kontratuak egin zitezkeelako. Egun, kontratuak duen iraupenari buruzko araudiaren arabera, behar beharrezkoa ez bada ere, komenigarria bada adingabearen interesak babesteko.

(b') Bigarrenik, gozamenezko eskubide erreale mugatuaren titularrak egindako kontratuei buruzko aurreikuspen berezia jasotzen du Legeko 10. artikulua. Aurreko legeriak ere, epe luzeko kontratuak eta maizterren egoera babesten zituenak, aukera berdina egina zuen. Gauzaren gain gozamenezko ahalmenak dauzkanak, ahalmen horiek errentaren truk lagatzeko moduan dago; baina inork dauzkan ahalmenak baino ezin ditu lagatu. Horregatik, gozamenezko eskubide

erreale mugatuaren (usufruktuaren, azaleraren, enfiteusiaren edo antzeko eskubidearen) titularrak egindako errentamendu-kontratua, horren eskubidea iraungitzearekin batera iraungiko da, nahiz eta gero nekazal urtea amaitzean bete beharko duen maizterrak finka edo ustiatagia entregatzeko obligazioa. Kasu gehienetan, noski, eskubidea desegitea eta kontratua bukatzea ez dira aldi berean emango, eta nekazal urtea amaitu arte iraungo du kontratuak.

Beste zerbait da kontratu horietan jabeak ere parte hartu badu, orduan kontratuan errentamenduari emandako iraupena errespetatu egin beharko baitu, gozamenezko eskubide erreale mugatuak bitartean iraungi badira ere.

(d') Azkenik, finka besterentzen bada, legeak agindutako subrogazioa dago (Legeko 22. art.) eta eskuratzailerak xedatzailearen lekuan jarriko da beti; ondorioz, kontratuaren iraupena ez da aldatuko. Maizterria-eskubidea eskubide erreale ez baina eskubide pertsonala dela inork ez du zalantzan jartzen, kontratutik sortzen baita. Beraz, finka besterentzen bada, eskuratzailerak ez dauka zertan beste pertsona batzuen arteko erlazio juridikoan parte hartu beharrik (cfr. Kodeko 1571. artikulua: *emptor non tenetur stare colono*, erosleak ez dauka zertan maizterra mantendu beharrik, edo *emptio non tollit locatio*) eta, ikuspegi teknikoetik, kontratua suntsitzea da aukera logikoena. Baina, lege bereziaren eraentzara meneratutako kontratuetan ez da hori gertatuko eta eskuratzailerak, gutxieneko iraupena bete arte, kontratura lotuta geratuko da. Eta hala izango da Hipoteka Legeko 34. artikulua babesean baldin badago ere.

Eraentza horren ondorioz eta kontratua Erregistroan inskribatzea borondatezkoa denez, finka besterentzeko garaian xedatzailearen informatzeko betebeharrak (*fedes onak*) eta eskuratzaileraren arretak garrantzi berezia hartzen dute.

4.4.2. Errenta

Iraupenarekin batera, errenta da, errentamenduko kontratuetan, funtsezko bigarren elementua.

Errenta zer den ez dute definitzen ez Kode Zibilak, ez eta Landa Errentamenduei buruzko Legeak ere. Kodeak, errenta ziurra izatea besterik ez du eskatzen (cfr. Kodeko 1543, 1547 eta 1555.1. art.). Jurisprudentziak, bere aldetik, errenta zer den honela definitu du: "la renta es la equitativa contrapartida de la posesión y disfrute de la finca" (AGE 1991/10/23 [RJA 7249]).

(a) Hasteko, erabaki behar da zer den errenta ordaintzea. Lege berriaren arabera, errenta ordaintzea, izaeraz, diruzko obligazioa da beti. Legeko 13.1. artikulua xedatzen duenez, errenta dirutan jarri behar da eta, beste modu batera

zehaztuko balitz, esaterako gauzak edo jenerotan ordaindu beharra, derrigorrezko konbertsioa egin eta diruzko obligazio bihurtu beharko da.

Salbuespen bakarra, Xedapen gehigarri-tan lehenengoak ezartzen du. Arau horren arabera, alderdiek, kontratua egiteko garaian edo gero ere, hitzartu dezakete errenta moduan uztea ustiategiak modernizatzeko edo finkak eraldatzeko egin diren hobekuntzak. Errentamenduko kontratu horri deritzo, hain zuzen ere, ad meliorandum errentamendua.

(b) Gero, zehaztu behar da errenta zenbat den, alegia diruzko obligazioaren kopurua. Errentaren zenbatekoa, printzipioz, alderdiek kontratuan hitzartutakoa izango da (Legeko 13.1. art.). Kopuru hori eguneratu daiteke, kontratuan hala hitzartu bada bakarrik, bestela ez. Errenta eguneratu beharra hitzartzearekin batera, alderdiek erabaki dezakete eguneratzeko zein sistema aplikatu; eguneratzea nola egin ez bada ezarri, orduan legeak aurreikusten du eguneratzeko modua: urtero eta kontsumoko prezioen indizearen arabera (Legeko 13.2. art.).

Oinarrizko errenta zenbat den zehaztu eta gero, Legeko 15. artikulua, beste zenbait diru-kopuru errentaren pareko egin eta horiek errentari lotzeko aukera aurreikusten du. Halakotzat jotzen dira, esate baterako, honako hauek: "tasas por prestación de los servicios de recogida de residuos sólidos de procedencia agrícola, desratización, tasas por tratamiento de plagas del campo (Ley de 21 de mayo de 1908), guardería rural; cuota empresarial de la Seguridad Social Agraria".

Errentaren pareko egin eta hari lotutako diru-kopuruekin batera, kontuan izan behar da ere errentari lotu ez baina errentatik konpentsatu daitekeen beste diru-kopuru bat, zehazki Legeko 16. artikulua aipatzen duena. Beti ere kontratuan ez bada kontraktorik esan, maizterrak konpentsatu dezake bere errentan, ekoizpen arrunta ohiko arriskuetatik babesteko egin dezakeen aseguru-kontratuko primatik zati bat. Horretarako, lehenik, asegurua berri nagusiari jakinarazi behar dio. Gero, konpentsatu daitekeen kopurua zehazteko, formula hau erabiliko da: hasteko, errentaren eta asegurututako kopuru osoaren arteko proportzioa zehaztuko da; ondoren, proportzio hori aplikatuko zaio ordaindu den primari; eragiketa horretatik sortzen den emaitza konpentsatu dezake maizterrak errentatik.

(d) Segidan, jakin behar da noiz ordaindu behar den errenta. Hemen ere, alderdiek erabateko askatasuna dute beraientzat egokiena erabakitze-ko: errenta dena batera ordaindu, kontratua egiteko garaian, beranduago edo iraungitzean; edo errenta epeka ordaindu, hitzartutakoaren arabera edo urtero. Legeko 13.3. artikulua, suposamendu jakin bati buruz interpretaziozko araua ematen du: errentamendua iraungo duen epe osorako diru-kopuru bat zehaztu bada errenta gisa eta alderdiek ez

badute bestelakorik adierazi, kontratua zenbat urterako egin horrenbestetan zatitu hitzartutako kopurua eta urtero ordainduko da errenta.

(e) Bukatzeko, errenta nola eta non ordaindu argitu behar da. Ordaintzeko moduari buruz, Legeko 14. artikulua zera xedatzen du: hasteko, alderdiek hitzartu dezakete nola eta non ordaindu errenta; ez bada ezer esan, lekuko ohitura hartuko da kontuan (esaterako, Zumarragan Santa Luzia egunean edo Donostian Santo Tomas egunean); bestela, legeak agintzen duen moduan ordainduko da: esku-dirutan, urtea bukatzean eta maizterren bizilekuan.

Diruzko obligazio orotan ordainagiria ematea hartzekodunaren betebeharra baldin bada ere zordunak hala eskatuz gero, kasu honetan legeak berak ezartzen dio nagusiari ordainagiria emateko obligazioa.

4.5. Edukia

Kontratuaren dinamika arautzeko, legean trataera berezia jasotzen dute, batetik, maizterren ahalmenek eta, bestetik, hobekuntzek eta gastuek.

4.5.1. Maizterren ahalmenak

(a) Hasteko, maizterri finka lantzeko askatasuna errekonozitzen zaio. Maizterrak, nekazaritzako enpresaria izateko aukera du eta, horretarako, beharrezkoa du bere jarduera ekonomikoan askatasuna izatea (enpresariaren ius innovandi delakoa), baina muga batzuk errespetatu, noski. Landa-errentamenduko kontratu batzuk lege berezira meneratzeko, lehen adierazi denez, berezitasuna aprobetxamenduak jartzen du, azken batean maizterren jarduerak eta jarduera aurrera eramateko duen askatasunak. Arau hori ezin da Kode Zibileko eraentzan ezarri, berau nekazal finka (objektua/estatikoa) errentan emateari buruzkoa baita, besterik gabe.

Lurra lantzeko askatasuna eta bere mugak Legeko 8. artikulua errekonozitu eta arautzen du. Hasteko, bereizi behar dira: (a') aprobetxamendua hitzartzeko aukera, finkaren helburua alegia, nagusiak eta maizterrak hitzartu dezaketena (cfr. Legeko 18.1. art.); eta (b') aprobetxamendu motaren arabera landaketa-askatasuna, jarduera eta lana alegia, maizterrak erabaki dezakeena (cfr. Legeko 20.1. art.). Bigarren ahalmen horretaz ari gara orain; berez, 1980eko Legean ezarri zen lehen aldiz, hain zuzen ere lege hori eman arte, aprobetxamendu-motaz gain, landaketa-mota ere hitzartu baitzitekeen.

Legeak agintzen du, gainera, askatasun hori mugatzeko klausulak deusezak direla, kasu hauek izan ezik:

(a') Maizterrak landaketa egokiak egin behar ditu, lurra agorrazazi edo kaltetu gabe [cfr. 25.f)]. Nagusiak, beraz, lurra nola lantzen diren jakiteko ahalmena izan behar du. Horregatik, kontratuan lurra agortzeko arriskuak aurreikusi daitezke eta, bere kasuan, kalteen ordaina ere zehaztu.

(b') Egun, lurren eta bere produktuen jabetza mugatzeko erabakiak hartzen dira nekazal politikan. Kasu horietan, nagusiak maizterrari muga diezaioke landaketa-mota batzuk egiteko aukera.

(d') Bestalde, kontuan izan behar da finkaren nagusiak Legeko 19. artikulua araberako egindako obrek ere mugatu dezaketela landaketa-mota.

(e') Gainera, egin nahi den landaketa-motak, finkaren helburua aldatzea baldin badakar edo aparteko hobekuntzak eskatzen baditu, egiteko nagusiaren baimena beharko du maizterrak

Kontuan izan behar du maizterrak, erabakiak hartzeko momentuan, finka edo ustategia jaso zuen moduan entregatzeko obligazioa duela kontratua iraungitzen denean. Inguruabar horrek ere, zenbait kasutan, baldintzatu dezake maizterren askatasuna eta erabakia.

(b) Bigarrenik, kontratua lagatzeko eta azpi-errentan emateko aukera ere badu maizterrak, Legeko 23. artikulua ezarritako betekizunak errespetatuz.

Bi kasu horietan, maizterren lekuan, hirugarren bat jartzen da, eta desberdintasuna honetan datza: (a') kontratua lagatzen bada, hasierako maizterra kontratutik erabat desagertu eta, izaez, hirugarren bat bihurtzen da; gainera, nagusiak ere bere kreditu-eskubidea laga diezaioke beste norbaiti; (b') azpi-errentamenduan ematen bada, ordea, hasierako maizterrak bere tokian jarraitu eta errentamenduko kontratu berri bat egingen du azpi-maizterrekin.

Bata zein bestea egiteko, nagusiaren baimena *condictio iuris* gisa ezartzen da, kontratuak eragina izateko legeak eskatzen duen betekizun moduan alegia. Betekizun hori, errentamenduko kontratuan bertan eman daiteke, edo bestela ondoren edozein momentuan, kontratu berria egin aurretik, batera edo gero. Nagusiaren borondatea beharrezkoa izateaz gain, legeak beste bi baldintza ezartzen ditu: lehena objektuari buruzkoa, finka edo ustategia osorik lagatu behar baita; bestea funtsezko elementuei buruzkoa, hasierako kontratuaren iraupena eta errenta errespetatu behar baitira.

4.5.2. Hobekuntza eta gastuei buruzko eraentza

Legeak, arreta berezia jarri du gai hau arautzeko, aurreko legeria laburtuz eta argituz.

Gainera, gai honek ere justifikatzen du landa-errentamenduko kontratuei buruzko lege bereziaren beharra.

Printzipio orokorra Legeko 17. artikulua zehazten du: obrak eta hobekuntzak egin ditzakete bai nagusiak bai maizterrak. Bakoitzak bestearenak jasan beharko ditu eta, horregatik, aztora eta nahasketa gutxien sortuko duten urte-sasoian egin beharko dira.

Gai honi buruzko eraentza, Legeko 18-21. artikuluek ezartzen dute. Bertan bereizten dira: (a') Zer egin daitezkeen: konponketak eta hobekuntzak; azken hauek, aldi berean, izan daitezke arruntak edo apartekoak, hitzartuak edo derrigorrezkoak; (b') Nor egin ditzaketen: maizterrak eginak edo nagusiak eginak, edozein alderdik egiteko aukera ezartzen baita.

Sailkapen hori kontuan izanda, legeak irizpide nagusi bati erantzuten dio: gauzaren gaineko jabetzari dagozkion gastuak, nagusiaren kontura izango dira; aldiz, aprobetxamenduari edo enpresari dagozkionak maizterren lepora joango dira.

Gainera, hobekuntzei dagokienez, iuris tantum presuntzio bat ezartzen du legeak: hobekuntzak, kontrakorik frogatu ezear, maizterrak egin ditu.

Aurreko legeriaren ondoan, berrikuntzarik nabarmenena sail ureztatuei ematen zaien tratara da. Horrela, hobekuntzak derrigorrezkoak dira sailak ureztatzeko plangintzan egiten badira, izan ere, Espainian, ezinbesteko egiturak dira ura banatzeko sistemak (vid. 1/2001 Erret Dekretu Legegilean, uztailaren 20koan, Ur Legeari buruzkoan, 81-91 art.).

Lege bereziak ezarritako eraentza osatzeko, azken batean subsidiarioki Kodeko 453 eta 454. artikulua aplikatuko dira.

4.6. Errentamendua amaitzea

Landa-errentamenduko kontratua iraungitzeko kausak bi multzotan sailkatu daitezke: alde batetik, kontratuaren egiturako funtsezko elementuak galtzearen ondoriozkoak; bestetik, kontratuaren egitura behar bezala egon baina legeak berak aurreikusitakoak.

4.6.1. Kontratuaren funtsezko elementuak desagertzea

Lehen multzo honetako kausak, Legeko 24. artikulua biltzen ditu eta hauexek dira:

(a) Lehenik, edozein kontratutan ezinbestekoa den adostasuna desagertzeko moduak aipatu behar dira. Hori bi kasutan gertatuko da: (a')

Alderdi bien arteko akordioz, alegia alderdiek kontratua desegitea adostea; horrela, kontratuaren iraupena, legeak ezarritako epea baino laburragoa izan daiteke; (b') Alde bakarreko adierazpenez, maizterrak atzera egitea erabakita; maizterrak, bere interesen arabera eta arrazoi berezirik egon gabe, edozein nekazal urte amaiztean utzi dezake errentamendua, beti ere nagusia urte bete lehenagotik jakinaren gain jarri.

(b) Bigarrenik, kontratuko subjektuak ukitzen dituzten kausak ematen dira. Horrela, maizter kondizioan dagoena desagertzea, bereiziz pertsona fisikoa edo juridikoa den; edo nagusi kondizioan dagoenak bere gaitasuna (ahalmena) galtzea: (a') Pertsona fisikoen ikuspegitik, maizterra hiltzea: hala eta guztiz ere, kontratuak bizirik jarraitu dezake kausatzaileak edo bestela oinordekoek norbait izendatzen badute maizter. Aukera horri buruz, zenbait ñabardura adierazi behar dira: legeak, oinordekoak (sucesores) eta ez jaraunseak (herederos) aipatzen dituen arren, terminoak esanahi arruntean erabiltzen dituela dirudi, eta ez esanahi teknikoan; testamentugilea (testador) bakarrik aipatzen badu ere, zuzenbide zibil komunean testamentua bakarrik egin daitekeelako, zuzenbide zibil autonomikoetan azken borondatea adierazteko beste moduak ere badaude; normalean, herentzia banatzeko garaian egingo da izendapena, baina, banaketa egiteko arazoak sortzen badira, kontuan hartu behar da gehienez ere urte beteko epea ematen diela legeak zerbait adierazi eta maizterra izendatzeko; (b') Pertsona juridikoaren ikuspegitik, maizterra desagertzea: maizterra pertsona juridikoa edo ondasun-erkidegoa bada, horiek iraingitzaiek kontratua desegitea ekarriko du; (c') Nagusiak finkaren edo ustategiaren gain duen eskubide erreala amaitzen bada, errentan emateko zeukan ahalmena desagertzen da eta, ondorioz, kontratua bera ere bai.

(d) Hirugarrenik, kontratuko objektua desagertzen bada merkatutik, hala fisikoki erabat galdu delako, nola juridikoki osorik nahitaez desjabetua izan delako, kasu bietan, objektu partzialki bakarrik desagertu bada, merkaturan jarraitzen duen zatia errentan edukitzeko aukera ematen zaio maizterrari; kasu horretan, noski, errenta proportzioan jaitsiko da. Nahitaezko desjabetze kasuetan, gainera, maizterrak kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izango du, Xedapen Gehigarrietan bigarrenak ezarritako arauen arabera.

(e) Azkenik, errentamenduko kontratuetan funtsezko elementua den iraupena bukatzen denean. Iraupena, adierazi denez, finkatuko dute alderdiek edo, bere kasuan, legeak, eta ondorengo luzapenek. Horren harian, kontuan izan nagusiak, kontratuari amaiera jartzeko borondatea beti jakinarazi behar diola maizterrari, bestela kontratua legez luzatuko baita; aldiz, maizterrak, iraupena amaitzean, nagusiaren esku utzi dezake finka besterik gabe.

4.6.2. Legeak aurreikusitako suposamenduak

Landa-errentamenduko kontratuari amaiera jartzeko, legeak zenbait kausa aurreikusi eta bi multzotan sailkatzen ditu: suntsiarazteko kausak eta erreszinditzeko kausak [cfr. Legeko 24.h) art.].

(a) Legeko 25. artikulua aurreikusitako kausak ematen badira, nagusiak kontratua suntsiarazteko ahalmena izango du. Horietan, bereizi daitezke: (a') Maizterrak kontratuko obligazioak ez betetzea [Legeko 25. a), b), c), d), f)]: ordaindu beharreko errenta ez ordaintzea, egin beharreko hobekuntzak ez egitea, ustiatu beharreko aprobetxamendua ez burutzea, errentamendua beste norbaiti lagatzea legeko betekizunak errespetatu gabe, finka nabarmen gaizki zaindu eta kalte larriak eragitea; (b') Kanpoko inguruabarren eragina objektuaren gain [Legeko 25.e)]: Legeko 7.1. artikuluan adierazitako inguruabarren bat kontratua indarrean dagoen bitartean sortzea. Azken kausa hori, izaeraz, kontratua suntsiarazteko ez baina erreszinditzeko kausa gisa ematea egokiagoa litzateke.

(b) Kontratua erreszinditzeko ahalmena Legeko 26. artikulua aurreikusten du. Berez, erreszizioak ekitatea apurtzen duten kausei erantzuten die eta hemen aipatzen direnak, izaeraz, kontratua suntsiarazteko kausak lirateke. Arauak zera ezartzen du: nagusiak nahiz maizterrak, kontratua erreszinditu dezakete, zergatik eta Legeko 18, 19 eta 29. artikuluetan arautzen diren kontserbazioko eta hobekuntzako gastuak ordaintzeko obligazioa ez badu betetzen beste alderdiak.

4.6.3. Eragina

Kontratua amaitzearen eraginez, kasu guztietan, kontratuak sortutako obligazio bat betetzeko garaia erabakitzen da: gauza itzultzeko obligazioa eta, ondorioz, edukitza kitatu beharra. Eragiketa juridiko horri buruz, Legeko 27. artikulua haxe xedatzen du: alde batetik, errentamendua utzi behar duen maizterrak, finka edo ustiatagia hartu behar duenari hurrengo urteko prestatze-lanak egiteko beharrezkoak dituen baliabideak erraztu behar dizkio; eta, bestetik, hartu behar duenak utzi behar duenari onartu behar dizkio fruituak jaso eta aprobetxatzeko eginkizunak, Kode Zibileko 1578. artikulua aurreikusten duen moduan.

Gai honetan ere, lehenik, hitzartutakoa bete behar da eta, bestela, legeko interpretaziozko arauak. Eta hala, nagusiak, Kodeko 1554.1. artikuluan arabera, zehaztutako helburua betetzeko moduan entregatu behar dio finka maizterrari eta, gero, maizterrak, Kodeko 1561-1564. artikuluen arabera, jaso bezala itzuli behar dio finka nagusiari.

5. Legeko beste aurreikuspenak

5.1. Apartzeria-kontratua (gasaila, ameteria)

Errentamenduei buruzko legerian beti aratu den beste kontratua da apartzeria. Agian, berez, errentamendua baino lehenago sortutako kontratu-mota izan da, zenbait lekutan asko praktikatu edo hedatu izan baita. Azken urteetan ere, integrazio-kontratuek eta nekazarien eta industriaren arteko kontratuek ohiko harreman horren antzeko erlazio juridikoak eraiki dituzte, horietan, askotan, lan-erlazioa estaltzen dela pentsa badaiten ere.

Izaeraz, errentamendu-kontratu mota bat da, azken batean errenta ordaintzeko modua bakarrik aldatzen baita: diruaren orde, ekoiztutako produktuak ematen dira. Beraz, apartzeria zerbait elkar trukatzeko kontratu bat da ere.

Legeak, subjektuen parte hartzea kontuan hartuta, bi apartzeria mota bereizten ditu:

(a) Nekazal apartzeria-kontratu arrunta edo soila. Legeko 28.1. artikulua ezarritako definizioaren arabera, finka edo ustiategi baten titularrak horien erabilera eta gozamina aldi baterako lagatzen dio beste norbaiti eta hitzartzen dute fruituak bakoitzak egindako ekarpenen proportzioan banatzea.

Horrelako eragiketetan, beti dago susmo eta errezelo berezi bat, ea lan-erlazioa ez ote duen ezkututzen. Hasteko, alderdien borondateari uste ona aitortzen zaio, legeak konfiantza baitu alderdien borondatean eta gasailaren aldeko iuris tantum presuntzioa ezartzen baitu; baina, aldi berean, zuhurtasunez jokatzeko legeak, langileen estatutuari maula egitea ekiditeko eta neurriak hartzen ditu 28.2 eta 30. artikuluetan.

Kontratu-mota honi, noski, bere eraientza juridiko propioa ezartzen dio legeak, hain justu 29. artikuluan: alderdien borondatea zuzenbide zibil autonomikoa, lege honek apartzeriari buruz ezarritako arauak eta, araudi ordeztaille gisa, lege honek landa-errentamenduei buruz ezarritako zenbait arau.

Apartzeria-kontratuak ere, funtsezko elementua du iraupena eta bereziki osagai hori arautzen du legeak bere 31. artikuluan. Kontratu honetan, alderdiek besterik ezarri ezean, ez dago gutxienerako iraupenik eta uste izango da nekazal urterako edo landaketak izaeraz eskatzen duen denborarako egiten dela kontratua. Noski, iraupen laburragoa ere hitzartu daiteke; orain, kontratua iraungiarazi eta nagusiak objektua berreskuratzeko, harremanari amaiera jartzeko borondatea jakinarazi egin beharko dio nagusiak apartzeriari.

(b) Nekazal apartzeria-kontratu anizkoitza edo elkarkorra. Errepublikako legeak bere 43.1. artikuluan aurreikusten bazuen ere, gerora doktrinak eta legegileak ez zioten trataerarik eman. Izaeraz, hainbat pertsona elkartzeko kontratu bat da eta alderdiak, normalean, bi baino gehiago izango dira. Errealitate horri erantzun nahi dio Legeko 32. artikulua definizioa emateko garaian eta, horregatik, sozietate zibilaren eskema jarraituko da (cfr. Kode Zibileko 1579. artikulua), baina sozietatea izatera iritsi gabe. Izaeraz, pertsonalitate juridikorik gabeko sozietatea dela ulertu daiteke; kontuan izan ondasun-erkidegoa beste zerbait dela, askotan horiek, berez, estalitako sozietateak izaten badira ere. Erakunde juridiko honek daukan abantaila nagusia da taldera egiten den ekarpena edukitzak bakarrik osatzen duela; aldiz, sozietate-eragindako ekarpenak, jabetza besterenduz egiten dira. Alegia, norbaitzuk ez badute jabetza jarri eta eman nahi, ez zaie sozietate-kontratua egitea interesatzen, eta apartzeria-mota honekin edukitza jarriz bakarrik eratu dezakete lan-erkidegoa.

5.2. Prozesuari buruzko arauak

Auziak ebartzeko dituzten epaile eskudunak zehazteko, Legeko 33. artikulua arabera, jurisdikzio zibileko irizpideak segituko dira. Epaitegietako bidea erabiltzeko aukeraz gain, Legeko 34. artikulua espresuki aipatzen du auziak arbitraje-kontratu bidez erabakitzeke aukera.

Garrantzitsua da ere aipatzea, Xedapen Iragankorretan bigarrenak zera agintzen duela: epaitegietan edo epaitegiez kanpo abiatuta dauden prozesuak, hasteko garaian indarrean zegoen araudiak ezarritako bidea jarraituko dute.

5.3. Desjabetzeari buruzko eraientza berezia

Bukatzeke, Xedapen Gehigarrietan bigarrenak, desjabetzeari buruzko eraientza berezia ezartzen du, zehazki maizterrari eta apartzeriari hainbat eskubide aitortzeko.

Arau horretan ñabardura bat azpimarratu behar da, hain zuzen ere xedapeneko 1.c) lerroaldeari buruz. Gauza da, finka izaeraz nekazal lurra izatetik hiri-lurra izatera pasatzen bada, Legeko 7. artikulua arabera nagusiak kontratua suntsiaraz dezakeela, eta maizterrak ez daukala kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik, berez klasifikazio-aldaketak ez duelako zerikusirik maizterraren lanarekin. Aldiz, hori bera desjabetze-espeditate batean gertatzen bada, orduan maizterrak badu kalte-ordaina jasotzeko eskubidea. Aurreko Legean, bere 83.2. artikulua xedatzen zuenez, kasu bietan zeukan maizterrak kalte-ordaina jasotzeko eskubidea.

Bibliografía

- CABALLERO LOZANO, José María (koord.)
Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos.
Madrid: Dykinson, 2004.
- LETE DEL RÍO, José Manuel. "Los arrendamientos rústicos según la Ley de 26 de noviembre de 2003".
In: Actualidad Civil, 12. zb. (ekaina), 2004.
- PASQUAU LIAÑO, Miguel (koord.). Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Iruñea: Aranzadi, 2004.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. "Gastos y Mejoras en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003". In: La Ley, 6040. zb., 2004ko ekainaren 15ekoa.

