

# **LAS MEJORAS AGRARIAS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GALLEGO**

**ELENA MARTÍNEZ HENS.**

*Prof Titular interina de Dereito Civil.*

*Universidade de Vigo.*

SUMARIO: I. Introducción. II. Legislación agraria y Derecho foral. III. Mejoras en explotaciones. IV. Obras y mejoras en la Ley de Derecho Civil de Galicia. 1. Precedentes. 2. Clasificación. A. Obras y reparaciones necesarias. B. Las reparaciones ordinarias. C. Las reparaciones extraordinarias. V. Régimen de las mejoras arrendaticias. 1. Las mejoras útiles. 2. Las mejoras de adorno y comodidad. VI. Conclusión.

## **I. INTRODUCCIÓN.**

La publicación de la Orden de la Consellería de Agricultura, de 24 de abril de 1.998, por la que se aplican en la Comunidad Autónoma de Galicia medidas sobre mejoras estructurales y modernización de explotaciones agrarias -secuela en el ámbito autonómico de lo previsto en la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio- o el más reciente Decreto de esa Consellería 330/1999, de 9 de diciembre, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad, traen de nuevo a la actualidad el tema de la reforma de las estructuras agrarias en Galicia y el más específico de las mejoras que se pueden efectuar en fincas y explotaciones.

Los titulares, sean dominicales o no, de explotaciones agrarias tendrán derecho a presentar a la Administración planes de mejora que permitan asegurar mediante la correspondiente inversión su viabilidad e integridad e, incluso, incrementar su competitividad en el mercado.

Por otra parte, y en el marco ya de la relación arrendaticia o parciaria, los respectivos titulares podrán mejorar fincas y explotaciones, pero ateniéndose en su ejecución al víncu-

lo contractual existente o a la normativa específica que la pueda regir, sea ésta de carácter estatal o autonómica.

Tales cuestiones nos llevan a abordar en el presente trabajo cual es la relación entre la legislación agraria autonómica y la legislación civil foral en territorios que, como Galicia, tienen Derecho civil propio. A su vez, dentro de aquélla, cuáles son los aspectos más sobresalientes de la mejora y modernización predial y, de ésta, la cuestión de las mejoras que, bajo el régimen del arrendamiento o de la aparcería, pretenda efectuar el cedente, el arrendatario o el aparcerero. De igual modo, nos referiremos -para una más amplia visión del tema- a aquellas otras obras que en la finca se deben o pueden realizar por estos titulares para un adecuado mantenimiento y explotación. Todo ello nos conducirá al examen de los correspondientes preceptos que la aludida normativa agraria o la Ley de Derecho civil de Galicia, de 24 de mayo de 1.995, destinan a regular tales actuaciones.

## II. LEGISLACIÓN AGRARIA Y DERECHO FORAL.

En los denominados territorios forales, frente a lo que constituye Derecho común - Compilaciones y Leyes de Derecho Civil- o su legislación civil específica -caso de la existente sobre censos, relaciones de vecindad, arrendamientos históricos o fundaciones- se ha generado una legislación también especial y de raíz civil, pero de carácter agrario, que ha alcanzado un considerable desarrollo.

En orden a ello, tales territorios asumieron en los respectivos estatutos competencias en materia de agricultura, y la han ejercitado teniendo como límite general el de la “ordenación general de la economía” del art. 148.1.7 de la Constitución, y, como límites singulares, aquellos que la propia normativa del Estado ha ido estableciendo.

En este sentido, tal normativa estatal se ha impuesto unas veces con el carácter de básica, en aplicación del art. 149.1.13 del texto constitucional, y otras, simplemente, como Derecho supletorio de la foral o especial. Así, la Ley del Estatuto de la explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes, de 24 de diciembre de 1.981, se declaró -en su Disposición final 1ª- supletoria respecto de las específicas en la materia del Derecho foral. A su vez, la vigente Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1.995, distingue en su contenido -Disposiciones adicionales 1ª y 2ª- entre lo que es legislación básica y legislación de aplicación plena, imponiendo directamente la primera -por ser de la exclusiva competencia del Estado- y declarando supletoria la segunda de las normas civiles forales “allí donde existan”.

Con ello, la legislación especial del Estado expresa su reconocimiento a la normativa civil foral existente en materia de explotaciones agrarias con la que pueda concurrir, y supe- dita su aplicación a la carencia de la misma. No tiene dudas el legislador sobre el carácter

de tales normas al señalar que son exclusivamente las “dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil” - Disposición adicional 2ª-.

Es de advertir que, los territorios forales -como los no forales- han dictado una considerable legislación en torno a la modernización y mejora de las explotaciones familiares, siguiendo y adaptando la correspondiente estatal. Esta normativa coexiste en dichos territorios con la codificada o civil propiamente dicha, en cuanto que cada una tiene, en líneas generales, su propio ámbito. Una, la que procede de las competencias asumidas estatutariamente en materia de agricultura, y, otra, la derivada de la competencia de conservar, modificar y desarrollar el propio Derecho Civil. La primera, plasmada en la reforma, mejora y productividad de la empresa agraria, y, la segunda, en lo que concierne a las estrictas relaciones privadas. Sin perjuicio de que si, tal como hemos contemplado, estas relaciones tienen por objeto explotaciones agrarias pueda ser la legislación especial del Estado de aplicación plena supletoria de la foral en determinados supuestos.

Ejemplo de la anterior distinción nos lo ha ofrecido la Sentencia del T.C. 182/1992. La Ley autonómica gallega de 10 de diciembre de 1.986 prorrogó para el ámbito de la Comunidad la norma 3 de la Disposición Transitoria 1ª de la LAR de 1.980. Frente al recurso de inconstitucionalidad, la Comunidad Autónoma alegó la competencia estatutaria en materia de agricultura y, así mismo, la de legislar sobre el propio Derecho civil, aún siendo éste de naturaleza consuetudinaria.

El Tribunal, en su sentencia, aprecia esta segunda competencia pero no la primera, por ser el arrendamiento un instituto contractual y civil con una determinada función a cumplir; y no proporcionar el concepto “agricultura” suficiente base para “abordar la ordenación del Derecho contractual civil”. O, en otras palabras, que una cosa son los principios agraristas de reforma y desarrollo dirigidos a la mayor producción de los predios y otra los principios civiles que operan en el régimen de la propiedad rústica como relación jurídico-real.

### **III. MEJORAS EN EXPLOTACIONES.**

La Administración, a través de organismos propios, tales como el IRYDA, ICONA y los paralelos de las Comunidades Autónomas, ha promocionado y fomentado la realización de mejoras en las explotaciones agrarias. Las correspondientes ayudas para obras de mejora se regularon de modo primordial por la Ley de Fincas Manifiestamente Mejorables, de 16 de noviembre de 1.979, y la citada del Estatuto de la Explotación familiar de 1.981. En la actualidad, lo están por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1.973 y, con carácter esencial, por la también citada Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1.995.

Esta Ley pretende, a través de medidas de modernización en las explotaciones, más que el simple incremento de la productividad, que dispongan de una mayor capacidad para competir en los mercados a través de una mayor calidad de las producciones finales en el marco de la política de estructuras de la Unión Europea<sup>1</sup>. Para ello configura la llamada “explotación agraria prioritaria” en sus arts. 4 a 6, concediendo a su titulares apoyos públicos de modo preferente mediante distintas ayudas y medidas de fomento. Resulta de interés señalar que el reconocimiento de la condición de prioritaria se incorpora jurídicamente a la explotación con un cierto carácter de permanencia aumentando el valor de la misma; es decir, es una clara mejora de explotación. De estas mejoras, que son útiles, pero que no aumentan por sí mismas la producción, sin embargo se podría decir que, en general, aumentan el valor agrario, concepto este más genérico y en el que tienen cabida los restantes de producción, productividad y rentabilidad.

La Ley incentiva, de igual modo, en su art. 29, a través de ayudas económicas a los propietarios que convengan arrendamientos de ocho o más años siempre que mediante ese arrendamiento la explotación de la que sea titular el arrendatario alcance o mantenga la condición de prioritaria.

Normas, las anteriormente citadas, que, a efectos de su aplicación, tienen el carácter de legislación básica según la Disposición adicional primera de la Ley, se halle la explotación en territorio foral o no. Por ello, estas explotaciones, al margen del régimen jurídico foral al que se sometan por su ubicación en territorios con Derecho civil propio, pueden acogerse a los planes de modernización que la citada Ley establece para asegurar, en beneficio de la economía familiar, su viabilidad y una mayor competitividad.

La Consellería de Agricultura de Galicia ha dictado, en consonancia con dicha Ley de Modernización, la mencionada Orden de 24 de abril de 1.998, en la que se establecen medidas sobre mejoras estructurales y modernización de las explotaciones agrarias, en general, y de las destinadas al sector lácteo y ganadero, en particular. En ella se prevén los planes de mejora para dichas explotaciones, que se efectuarán a petición de los titulares de las mismas, sean éstos personas físicas, jurídicas o comunidades de bienes. Tales planes, especificados por el objeto a que se destinen -arts. 4 y 5-, deberán representar una mejora integral y duradera de la economía de la explotación agraria, pudiendo consistir la inversión de que se trate en obra civil -construcciones-, maquinaria, traslado de edificios e instalaciones ganaderas, mejoras de las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación, etc. Las explotaciones agrarias que tengan la condición de prioritarias deben inscribirse en el correspondiente Registro, creado por Orden de la Consellería de Agricultura, de 24 de abril de 1.998.

---

<sup>1</sup> Sobre los efectos de la competitividad, vid. MARTÍNEZ HENS, *El contrato de retirada de tierras en la Política Agrícola Común*, ed. McGraw-Hill, Madrid, 1.996.

A su vez, para velar por el rendimiento económico de las explotaciones son precisas medidas que impidan un fraccionamiento excesivo de las mismas. En este sentido, ha dictado la Consellería de Agricultura, mediante el citado por Decreto de 9 de diciembre de 1.999, normas por las que se establecen unidades mínimas de cultivo en esta Comunidad. Los primordiales efectos de la inobservancia de este régimen son la nulidad de los actos y negocios cusantes de la división o segregación y, sobre todo, constituir un derecho de retracto legal en favor de titulares de explotaciones prioritarias -arts. 24 y 27 de la Ley de 1.995 de Modernización-.

#### **IV. OBRAS Y MEJORAS EN LA LEY DE DERECHO CIVIL DE GALICIA.**

##### **1. Precedentes.**

Si la obra y la reparación de la finca arrendada han sido consideradas como un *facere*, en principio, ineludible para el arrendador en virtud del contenido obligacional del contrato, la actividad mejoradora se instala entre aquellas facultades que, en principio también, corresponden a la parte arrendataria. Si las primeras funcionalmente son la expresión del deber jurídico de proporcionar al arrendatario un goce útil de la finca, la segunda se corresponde con el contenido económico del negocio, al traducirse en incrementos objetivos de valor y rentabilidad.

El interés de la materia es, por tanto, obvio, al hallarnos, en un caso, ante una obligación de tracto sucesivo que actúa como garante del uso y disfrute predial, posibilitando así la ejecución del contrato, y ser, por otra parte, las mejoras, elementos imprescindible en la moderna configuración de la empresa agrícola. La orientación que, en este sentido, marca la normativa estatal y autonómica contemplada en el anterior epígrafe, al reemplazar el valor productividad por el de calidad y competitividad incrementa tal interés, al obligar a revisar el sentido y finalidad que asume la mejora en el campo arrendaticio.

Dentro de la normativa general, el Código civil no ofrece ciertamente un concepto de mejora si bien cabe deducirlo por abstracción de su articulado que la concibe como una facultad y no como un deber, y, en cualquier caso, de ejecución voluntaria. Desconoce, a tal efecto, ese texto aquellas mejoras que la legislación especial arrendaticia española y la de origen comunitario califican como obligatorias o promovidas.

El Código civil distingue en su texto entre mejoras útiles y mejoras de adorno, recreo o comodidad. Las primeras, contempladas en los arts. 487 y 1.573, deben tomarse, en un sentido cuantitativo, como las dirigidas a aumentar el valor agrario de la finca o explotación y de las que puede derivar un incremento de la cantidad o calidad de la producción.

Respecto a la mejora útil, el art. 1.573 reenvía a las mejoras que pueda efectuar el usufructuario, concediendo al arrendatario el “mismo derecho” que a éste. Lo que determina que le será de aplicación lo previsto en los arts. 487 y 488 de aquel texto.

Finalmente, respecto a las llamadas mejoras de adorno o recreo, son mejoras porque incrementan el valor de la finca al embellecerla o acomodarla de forma estable, pero no lo son si pensamos en el destino productivo de la finca, al no cumplir una función agraria.

La respuesta está en la noción de mejora voluntaria. Según se ha explicado, para el Código civil todas las mejoras son voluntarias, tanto las útiles como las de adorno, recreo o comodidad, puesto que las que, por otra parte, también podrían llamarse obligatorias, serían las denominadas necesarias, las cuales, sin embargo, incumben al arrendador y no al arrendatario -art. 1.554,2-. De ello, que deba interpretarse el art. 1.573 como comprensivo de todas las mejoras voluntarias y que al diferenciarse entre éstas y las útiles, es porque o bien incurre en una redundancia -al ser todas las útiles voluntarias- o bien porque quiso expresar útiles y “voluptuarias”<sup>2</sup>.

En consecuencia, la regla del art. 487 del Código respecto a las mejoras suntuarias es de aplicación al arrendatario, por lo que éste, al efectuarlas, no debe alterar ni la forma ni la sustancia de la finca, asistiéndole la facultad de retirarlas, si puede hacerlo sin detrimento de la misma. Lo que -como se estudiará- tiene reflejo, como norma supletoria, en el Derecho civil de Galicia.

La Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 de diciembre de 1.980, en materia de mejoras alteró el régimen de la Ley de 15 de marzo de 1.935 -que diferenciaba entre obligatorias y voluntarias, y éstas, a su vez, en útiles y de adorno o comodidad (art. 20)- y trata como tales exclusivamente a las útiles y a las sociales. Y es, respecto a estas mejoras útiles y sociales donde se produce una aproximación con el régimen de la Ley de Galicia, de inmediato examen, al prescribir la Ley de Arrendamientos Rústicos, en su art. 60, que, de efectuarlas el arrendatario, se presume un consentimiento tácito del arrendador para su ejecución de no responder a la comunicación de aquél en el plazo que se señala. Con lo que se aleja este texto del sistema establecido por el Código civil para el arrendatario en el art. 487, por remisión del art. 1.573. Resulta de interés señalar que el art. 51 de la citada Ley presume que las mejoras en la tierra han sido efectuadas por el arrendatario, con lo que se invierte, en favor de éste, la presunción del art. 359 del Código civil.

Respecto a las llamadas mejoras obligatorias o fomentadas, es decir, las que siendo de carácter útil o social pueden venir impuestas a arrendador o arrendatario por las Leyes, la Administración o los Tribunales, se recoge su particular normativa en los arts. 48, 49 y 68 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Tales mejoras se imponen al arrendador o propietario sobre cosa propia.

---

<sup>2</sup> En cuanto a lo primero, O'CALLAGHAN, *Código civil. Comentado y con jurisprudencia*, Madrid, 1.996, p. 152; respecto a lo segundo, CASTÁN, *Derecho civil español común y foral*, tomo I, vol. II, Madrid, 1.987, p. 645.

En cuanto a la Ley que imponga la mejora, puede ser de cualquier rango, emanada lo mismo de las Comunidades Europeas, del Estado o de las Comunidades Autónomas dentro de sus respectivas competencias territoriales o funcionales<sup>3</sup>. En este terreno, en los países de la Unión Europea han surgido otros distintos supuestos, como el de mejora de las estructuras agrarias, del ganado de ciertas razas, de superficies forestales o la mejora medioambiental, las cuales han sido calificadas como obligatorias tanto para el agricultor como para el ganadero comunitario. La aplicabilidad en la Comunidad Autónoma gallega de una norma estatal obligatoria sobre mejoras vendrá dada, en el momento presente, por el carácter o no de legislación básica que dicha normativa asuma, de acuerdo con lo previsto en el art. 149,1,13 de la Constitución sobre planificación general de la actividad económica.

## **2. Clasificación.**

La clasificación que el legislador gallego introduce en la materia arrendaticia respecto a obras y mejoras difiere sustancialmente de la relacionada en el Código civil o en la Ley de Arrendamientos Rústicos. En razón del uso de la finca diferencia el art. 42 de la Ley de Derecho civil de Galicia las obras y reparaciones en necesarias y ordinarias, con lo que rompe la unidad que sobre ello se guarda en la referida normativa estatal bajo la general denominación de reparaciones o gastos necesarios -art. 1.554,2 del C.c. y 52 de la LAR; y añade, sólo como reparaciones, las que asuman por sus circunstancias carácter extraordinario. En el art. 43 de la Ley se referirá, sin distinción, a las mejoras útiles, efectuables por cualquier contratante, así como a los criterios compensatorios en favor del arrendatario. No se hace referencia alguna a las mejoras sociales y obligatorias de la legislación especial, ni a las de recreo, adorno o comodidad que recoge el Código civil.

Esta reglamentación se extiende en la Ley a la aparcería -art. 66-, aunque exclusivamente en lo que concierne a obras y reparaciones, con la advertencia de que las denominadas “reparaciones usuales” del art. 91 son las ordinarias del art. 42. A su vez, la Ley de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia, de 16 de abril de 1.993, acoge una de las dos fórmulas compensatorias del art. 43 por causa de las mejoras que el arrendatario haya ejecutado. El supuesto al que se refiere es a las efectuadas por el arrendatario o aparcerero de producirse el rescate de la explotación por el propietario -art. 8,1-.

Es de advertir, que el régimen de fuentes en la materia es el determinado por la norma específica del art. 35 de la Ley de Derecho civil de Galicia. La cuestión a plantear se produce ante un posible agotamiento de las relacionadas en ese precepto, lo que llevará a seleccionar entre aquella normativa estatal que pueda resultar aplicable en virtud de lo dispuesto en el art. 3,1 de la Ley. Ordena este precepto que lo sea el Código civil y las leyes civi-

---

<sup>3</sup> Vid. HIDALGO, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentario y formularios*, ed. Tecnos, Madrid, 1.987, p. 147. Para un estudio más detenido de este tipo de mejoras, CILVETI GUBIA, *Mejoras útiles en los contratos sujetos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Civitas, Madrid, 1.981, p. 178 y ss.

les comunes siempre que sus normas no se opongan a los principios del ordenamiento jurídico gallego, lo que implica que hayan de tomarse en consideración para hacer efectiva la supletoriedad tales principios en materia de contratación y la normativa del Código civil que, por razón del objeto, pudiera ser aplicable. Dichos principios, según lo apuntado, giran en torno a la autonomía de la voluntad en el pacto, y la normativa en cuestión es la de la Sección 2ª del Capítulo II del Título VI del Libro IV del Código civil. La postergación de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.980 en lo concerniente a gastos y mejoras -pese a lo establecido en su art. 1 y Transitoria 1ª para los contratos por celebrar o los ya celebrados- viene determinada por la prioridad que el legislador gallego, en ejercicio de su competencia para establecer y jerarquizar las fuentes de producción del Derecho propio, otorga al Código en el art. 3,1 y por la colisión que significaría aplicar las reglas imperativas e intervencionistas que rigen en aquella legislación especial.

En la exposición que sigue contemplaremos los distintos supuestos que han sido relacionados, siguiendo, de este modo, el orden que fijan los arts. 42 y 43 de la Ley gallega.

#### *A. Obras y reparaciones necesarias.*

El art. 42,1 de la Ley dice: “El arrendatario ha de realizar las obras y reparaciones necesarias a fin de mantener la finca en estado de servicio, aprovechamiento o explotación a que fue destinada”. De ello se deduce que la primordial cualidad de las mismas es que presuponen siempre un acto meramente conservativo, o, para ser más explícitos, todas aquellas obras cuyo fin se dirige a la conservación de la cosa para que pueda servir al destino pactado o impedir su pérdida o deterioro.

Según un criterio tradicional<sup>4</sup> son a cargo del arrendatario todas las reparaciones, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del desgaste natural de la cosa, del uso ordenado del arrendatario, de caso fortuito o de fuerza mayor. Sobre este grupo de causas el legislador gallego interviene separando, por una parte, las obras y reparaciones correspondientes a deterioros o menoscabos debidos al transcurso del tiempo o desgaste natural de la cosa y las que obedezcan a un caso fortuito o fuerza mayor, y, por otra, las causadas por el uso ordinario que el arrendatario pueda hacer en la finca. Las primeras son las que impone como obligación del arrendador, y, las segundas, del arrendatario, en el párrafo primero del citado art. 42.

En definitiva, son a cargo del arrendador las obras indispensables en la finca para su adecuada conservación y aprovechamiento fructífero, debidas a las causas citadas, a las que naturalmente cabe añadir los deterioros originados por el propio arrendador o por personas dependientes de él. Tal restricción respecto a las causas determinantes de responsabilidad

---

<sup>4</sup> Así MANRESA, *Comentarios al Código Civil Español*, tomo X, vol. 2º, 6ª ed. revisada por J.M. BLOCH, Madrid, 1.969, p. 126; CASTÁN, *op. cit.*, p. 313.

se corresponde con la regla del art. 1.561 del Código civil y un determinado criterio jurisprudencial<sup>5</sup>.

La obligación que se indica es del arrendador, si bien, por el carácter dispositivo de la norma admite pacto en contra, con lo que el arrendador quedaría relevado de la misma<sup>6</sup>. No obstante, se plantea la posibilidad de que sea el arrendatario el que las ejecute, bien en el supuesto de que el arrendador no lo haga o en el de que, por razones de urgencia y para evitar mayores riesgos, no quepa dilatar la reparación. Para estos casos, una línea doctrinal y jurisprudencial<sup>7</sup> respalda dicha iniciativa, con posibilidad de repercutir en el obligado el coste de la misma. De todos modos, la facultad resolutoria del art. 1.556 del C.c. es perfectamente aplicable, así como la regla general del art. 1.124 de este texto por el carácter recíproco de las obligaciones concurrentes.

La urgencia de la obra, tratándose de una reparación necesaria, da derecho -al margen de la obligación- a que el arrendador intervenga y la efectúe, debiendo soportarla el arrendatario, según prescribe el art. 1.558 del C.c. Si ello ciertamente altera el principio de no variación de forma en la cosa arrendada que recoge el art. 1.557 de este texto, se justifica por la propia necesidad de la reparación y por el interés del arrendador en mantener el valor agrario de la finca. Complementaria de la regla del citado art. 1.558 y del art. 1.554,2 es la del párrafo segundo del art. 1.559, sobre la obligación del arrendatario de comunicar la necesidad de la reparación. Preceptos del Código civil, los anteriormente citados, sobre obras o reparaciones necesarias y su obligatoriedad, que suplen la norma del art. 42 de la Ley de Galicia, por el carácter que aquel texto asume respecto a dicha Ley -art. 3,1 de la misma-.

Un supuesto de interés se plantea, finalmente, cuando se contempla la situación del lugar acasariado -haya sido objeto éste de arrendamiento o aparcería- que precise necesariamente ser reconstruido. Dada la composición de elementos que forman esta unidad orgánica de explotación, en la que la casa de labor u otras edificaciones pueden reunir similar valor al del terreno, la ruina de éstas repercutirá en el uso a que se destine dicho lugar. Aunque la generalidad de la doctrina señala que la obligación del arrendador es reparar y no reconstruir, y que la pérdida de la cosa significa la extinción del contrato, cabe asumir un criterio económico<sup>8</sup> según el cual debe tenerse en cuenta el valor de la obra en relación

---

<sup>5</sup> Tal criterio restrictivo es defendido por la STS de 3 de febrero de 1.962. Por el contrario, el tradicional es seguido por las STS de 6 de febrero de 1.961 y 9 de marzo de 1.964.

<sup>6</sup> Entre otras, vid. las STS de 11 de junio de 1.948 y de 6 de octubre de 1.976.

<sup>7</sup> Por todos, ALBALADEJO, *Derecho civil*, tomo II, vol. 2º, ed. Bosch, Barcelona, 1.997, p. 171. Vid. asimismo, las conocidas STS de 7 de abril de 1.920 y 20 de octubre de 1.949.

<sup>8</sup> Vid. LUCAS FERNÁNDEZ, *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, dirigidos por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART, tomo XX, vol. 1º, Madrid, 1.992, p. 393. LORENZO MERINO, *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, dirigidos por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART, tomo XXXII, vol. 1º, Madrid, 1.997, p. 441. Pueden consultarse las STS de 22 de diciembre de 1.932 y de 12 de marzo de 1.956.

con la renta abonada y la causa que la motiva para que el arrendador del lugar resulte obligado.

### B. *Las reparaciones ordinarias.*

Según se indica, el legislador diferencia en el art. 42 las anteriores obras y reparaciones necesarias en la finca de las simplemente ordinarias, es decir, “las que deriven del uso y disfrute ordinario de la misma”. Ordena el precepto que éstas sean por cuenta del arrendatario; no obstante, por el carácter dispositivo de la norma, cabe pacto en contra y hacer recaer en el arrendador dicha obligación.

Dichas reparaciones, y los correspondientes gastos, pueden enjuiciarse como aquellas que habitualmente derivan del uso y disfrute de la finca, y se suponen cargas del uso y aprovechamiento de la cosa que el arrendatario ha de soportar. Como señala ALBALADEJO<sup>9</sup>, “son cargas de quien tiene el disfrute de ésta, pues se consideran como una merma del bruto de los frutos y como un desembolso que debe realizar quien se beneficia del uso de la cosa”. Utiliza, precisamente, el art. 42 de la Ley la expresión “uso y disfrute” para comprender todas las posibilidades que puedan derivar de una posesión fructífera, y establece -en consecuencia- la carga del gasto de reparación que proceda de un uso ordenado de la cosa<sup>10</sup>.

Característica, asimismo, de estas reparaciones es su menor entidad, no exceder de los frutos, correspondiéndose con los denominados “gastos módicos de entretenimiento de la cosa”. Por otra parte, y en razón del tiempo, suelen ser regulares, periódicas y de duración limitada al pretender las utilidades que la finca pueda dar de sí.

Al margen de lo anterior, es de aplicación supletoria al régimen de obligaciones del arrendatario el contenido de los arts. 1.561, 1.563 y 1.564 del Código civil. En consecuencia, éste responderá de las pérdidas y deterioros que sufra la finca y persistan al final del contrato, salvo las excepciones que establece el propio art. 1.561 -acción del tiempo o causa inevitable- y el art. 1.563 -prueba de la culpabilidad-. En pérdidas y deterioros se presumirá, por tanto, la responsabilidad del arrendatario, y debe reparar para cumplir el mandato de entrega de la cosa tal como se recibió -útil para una posesión fructífera- del mismo art. 1.561.

### C. *Las reparaciones extraordinarias.*

El art. 42, en su párrafo segundo, señala que “las reparaciones extraordinarias serán siempre a cargo del arrendador”. Esta norma, y el carácter imperativo que reviste, llama la

---

<sup>9</sup> *Derecho civil*, tomo III, vol. 1º, ed. Bosch, Barcelona, 1.994, p. 115.

<sup>10</sup> Encuentra correspondencia el precepto gallego con la Ley 590 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, en que se establece que el arrendatario “debe pagar las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la cosa”.

atención al no explicar en qué puedan consistir, ni tener correspondencia clara con las normas arrendaticias del Derecho estatal.

La doctrina, al abordar los gastos en el usufructo, interpreta el art. 501 -en el que se citan tales reparaciones- bajo el criterio de que son las causadas por circunstancias de excepción, por tanto, imprevisibles, y que afectan a la subsistencia de la cosa; o bien, de modo más genérico, las de conservación que no deriven del desgaste propio a un uso ordenado de la finca<sup>11</sup>. En todo caso, la descripción de las reparaciones ordinarias en el art. 500 -de igual finalidad conservativa que las del art. 1.554,2- marca una pauta respecto a las demás de naturaleza indispensable que puedan surgir.

En el Derecho gallego el único precedente se halla en el art. 60,3 y en el complementario párrafo tercero del art. 61 de la derogada Compilación del Derecho Civil de Galicia de 1.963, al establecer como obligaciones del propietario o cedente “realizar en las fincas las obras y reparaciones extraordinarias”, y añadir que por tales entendía las que “sean necesarias para conservarlas en estado de servir a la explotación a que fueron destinadas”. Con lo que coincide con la obligación general del arrendador respecto a las reparaciones necesarias del art. 1.554 del C.c., pero las aleja del actual art. 42,2 de la Ley de Galicia, que precisamente las sustantiva frente a las necesarias de su primer párrafo -similares, como se indicó, a las del citado art. 1.554,2 del Código-.

Por ello, que estas reparaciones extraordinarias deban enjuiciarse ciertamente como necesarias, ya que el propio precepto afirma que el arrendador “habrá de ser advertido de su necesidad por el arrendatario”, pero con las características que las distinguen de ser excepcionales por su no previsibilidad, no corresponderse con actuaciones habituales y tener entidad y costo fuera de lo usual<sup>12</sup>. MARTÍN PÉREZ<sup>13</sup> habla de ellas como “obras de tal entidad que desborden los límites de la necesidad”. El límite a la obligación del arrendador estará en cuanto constituyan reconstrucción y no reparación, según lo explicado anteriormente.

## V. RÉGIMEN DE LAS MEJORAS ARRENDATICIAS.

Constituye la mejora predial una de las instituciones de mayor relieve jurídico y significado económico dentro de la moderna reglamentación de la materia arrendaticia. El legis-

---

<sup>11</sup> Vid. en el primer sentido, SÁNCHEZ ROMÁN, *Estudios de Derecho civil*, tomo III, Madrid, 1.990, p. 596; VALVERDE, *Tratado de Derecho civil español*, tomo II, Madrid, 1.910, p. 462. En el segundo, ALBÁCAR-CAVANILLAS, *Código civil. Doctrina y jurisprudencia*, tomo II, Madrid, 1.992, p. 840.

<sup>12</sup> Vid. LORENZO MERINO, op. cit., p. 447.

<sup>13</sup> *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, dirigidos por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART, tomo VI, Madrid, 1.993, p. 386.

lador español, en el Código civil, si bien alude a la figura en múltiples preceptos dentro de las relaciones obligatorias y en el ámbito de los derechos reales, no ofrece una noción general de la misma, ni sistematiza tal figura, lo que ha motivado que doctrinalmente se haya construido una doctrina general de la mejora sobre las normas de la posesión del Código civil, por el carácter básico de esta institución respecto de la tenencia de los bienes. Por ello, el legislador, en la normativa especial, ha suplido tales carencias elaborando una sistemática y un régimen que se corresponden con las exigencias de la actuación en el tráfico de la empresa agraria. De ello, que uno de los capítulos de mayor interés de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos sea el destinado a los gastos y mejoras, en el que se perfecciona y actualiza -al introducir nuevas categorías- el correspondiente de la Ley de 1.935.

La Ley de Galicia, que particulariza en el estudio de la mejora útil, desconociendo las demás, ha pretendido dicha actualización dentro del marco de la autonomía de la voluntad, combinando distintos principios informativos, lo que genera un singular régimen causante de un considerable número de cuestiones, que pasamos a examinar.

### **1. Las mejoras útiles.**

Siendo la mejora un incremento en la cosa, la doctrina ha intentado delimitar lo que efectivamente ha de aumentar en la misma y, en particular, en una finca rústica, con la incorporación de una mejora útil. Así, se ha señalado que resulta más apropiado el concepto de rentabilidad que el de producción, en base a que esta última, por sí sola, no sirve para considerar que el rendimiento económico haya mejorado. En otro sentido, se dice que la mejora, para ser calificada de útil ha de aumentar el valor de la finca, traducido en un incremento de la producción, ya que, incrementándose ésta, que es la finalidad de toda empresa, la rentabilidad será más alta y, en definitiva, se aumentará su valor agrario. También se considera que lo que aumenta con la mejora útil es la capacidad de rendimiento de una cosa y, consiguientemente, su valor<sup>14</sup>.

Resulta preferible, a nuestro entender, el concepto de valor agrario, en el sentido de que no han de considerarse útiles sólo aquellas mejoras que simplemente aumenten la producción o productividad de una finca, al existir mejoras que, siendo útiles, no persiguen este exclusivo fin, si bien, en general, incrementan el valor agrario de la finca. Por tener cabida en este término genérico las ideas de producción, productividad y rentabilidad, debe aceptarse, y resultar suficiente, por otra parte, en relación al concepto de mejora suntuaria, por ser ésta ajena en cualquier caso, al destino agrario del predio.

---

<sup>14</sup> En cuanto a lo primero, MARTÍNEZ VALENCIA, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Dykinson, Madrid, 1.991, p. 164; el segundo criterio, AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Comares, Granada, 1.987, p. 162; el tercero, CASTÁN, *op. cit.*, tomo I, vol. III, Madrid, 1.987, p. 45. De interés, la STS de 13 de diciembre de 1.993, ponente VILLAGÓMEZ RODIL, *Jurisprudencia del Tribunal Supremo, Consejo General del Poder Judicial*, 1.995, nº 1.170, p. 1.360 y ss.

De igual modo, se ha definido<sup>15</sup> la mejora como el resultado de aquella conducta que tiene por objeto aumentar de manera estable y relevante el valor de una cosa, con lo que se trata de distinguir entre la mejora como resultado de una conducta -sería la mejora propiamente dicha- y esa misma conducta o impensa, que recibe también el nombre de actividad mejoradora o gasto. En realidad, entendemos que la impensa está dentro del gasto, en una relación de género a especie, a la vez que también la impensa está unida directamente con la mejora en una relación de causa a efecto. De ello que, en buena técnica, deba diferenciarse la impensa, y genéricamente el gasto, del resultado, es decir, la mejora. Lo que se hace aún más evidente si se tiene en cuenta que en el concepto propio de gasto no tiene por sí mismo cabida la noción de aumento de valor que, sin embargo, es definitiva del concepto de mejora.

La Ley de Galicia, en el art. 43,1 señala, simplemente, que “cualquiera de los contratantes podrá realizar las mejoras útiles de que sea susceptible la finca según su destino”, evitando cualquier pronunciamiento sobre la noción y ámbito de tal mejora, lo que nos conduce a las particulares normas del Código civil y de la legislación especial arrendaticia.

El Código civil, en el art. 1.573 alude a la mejora útil y voluntaria para conceder al arrendatario el mismo derecho respecto a ellas que el usufructuario. En el precepto remitido, el art. 487, no se ofrece su concepto ni tampoco en el art. 453, al tratar la posesión, dado que cita exclusivamente la conducta mejoradora o gasto en orden a su compensación. De ello que debemos aceptar la noción general de mejora útil como incremento de valor en la finca por efecto de un gasto. Es de advertir, por otra parte, que la referencia a las mejoras voluntarias del mencionado art. 1.573 resulta redundante por ser voluntarias todas las mejoras que cita el Código civil, y las que éste, en ocasiones -así el art. 783.2-, denomina “necesarias” no son otra cosa que el efecto de gastos necesarios de mantenimiento.

En parecida línea sobre su noción, la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.935, en su art. 20, calificaba la mejora útil como la que genera un aumento en la producción o valor de la finca y, la actual Ley de 1.980, de forma más comprensiva, dice que son útiles las obras que aumenten, de modo duradero, la producción, rentabilidad o valor agrario de la misma, con lo que se asumen todas las posibilidades de aumento de utilidad.

En lo concerniente al régimen de la mejora útil en el Derecho gallego, ateniéndonos al orden de fuentes del art. 35 de la Ley, debe situarse, en primer lugar, lo pactado libremente por los contratantes, y, en su defecto, la norma del citado art. 43 y el uso o costumbre local. La norma supletoria es la del art. 487 del C.c. por remisión del art. 1.573 de ese texto. Las facultades y límites que dicha norma regula serán objeto de examen en próximos apartados.

---

<sup>15</sup> Vid. LUNA SERRANO, *Las mejoras fundiarias rústicas. Lección preliminar para un tratamiento sistémico*, ed. Temis, Zaragoza, 1.996, p. 39; MORENO QUESADA, *La mejora de los bienes. Supuestos legales y teoría general*, ed. Montecorvo, Madrid, 1.990, p. 169.

Siguiendo el criterio del citado art. 487 del Código para el usufructo y de la legislación especial arrendaticia, se faculta a cualquiera de los contratantes para efectuar las correspondientes mejoras en la finca, si bien sujetándose en la Ley a ciertas condiciones: una, la derivada del destino agrario de la misma, y otra, procedente del asentimiento que recíprocamente debe mediar para realizarlas.

A. El precepto que se comenta exige que la mejora útil sea acorde con el destino de la finca. El art. 487 impone al usufructuario -y, por tanto al arrendatario del Código civil- la obligación de no alterar la forma y sustancia de la cosa al mejorar; a su vez, el arrendador tendrá que adaptar su actividad mejoradora a la forma que la cosa tenía cuando la cedió en uso y disfrute, para dar aplicación a lo establecido en el art. 1.557 de ese texto.

La cuestión que cabe plantear es aquella que gira en torno a la dificultad que representa determinar en la práctica que mejoras puede realizar el arrendatario bajo esta condición legal de respeto a la forma y a la sustancia. La SAP de Toledo, de 10 de octubre de 1.995<sup>16</sup>, expone que “la obligación de respetar la forma y sustancia de la cosa consiste básicamente en respetar la identidad de la cosa, tanto en lo que afecta a su valor como a su destino económico, sin que esta permanencia esencial sea incompatible con la introducción de cambios o mejoras en la cosa, siempre que ello no perjudique los derechos respectivos de las partes”. De la lectura conjunta de los arts. 1.573, 487 y 1.555,2 puede concluirse que las normas limitativas de la facultad del arrendatario-mejorante de una finca rústica son la de no alterar la forma sustancial -que no la accidental- de la finca, la de conservar la identidad de la misma y la de destinarla al uso pactado en el contrato -mejorar sin alterar el “destino a uso” fijado con el arrendador<sup>17</sup>.

Si comparamos la facultad de mejorar del usufructuario y del arrendatario resulta que el Código limita a ambos sujetos con la prohibición de no alterar la forma y sustancia, pero sólo respecto al arrendatario impone el respeto al destino económico como condición legal a la facultad de mejorar en base al art. 1.555,2<sup>18</sup>. Con carácter general puede añadirse que se hace difícil en la actualidad para el arrendatario combinar la facultad de mejorar que el Código civil le concede con la paralela obligación de respetar la forma, sustancia y destino de la finca rústica.

Respecto al arrendador, no contiene el Código norma específica al respecto, por lo que, en este ámbito, entrará en juego el art. 1.555 de dicho texto, con lo que habrá que estar a lo que las partes acuerden en el contrato, adaptando su actividad a la forma que la cosa tenía

---

<sup>16</sup> Ponente TASENDE CALVO, *La Ley*, 1.996, marg. 996.

<sup>17</sup> Según expresa ALBALADEJO, *op. cit.*, tomo II, vol. 2º, p. 171.

<sup>18</sup> Vid. MALUQUER DE MOTES, *Los conceptos de sustancia, forma y destino de las cosas en el Código civil*, ed. Civitas, Madrid, 1.992, p. 184.

cuando cedió su uso y disfrute, de acuerdo con el art. 1.557. Llama la atención el hecho de que este precepto limite la actividad del arrendador en la medida que no puede variar la forma de la misma, y que el art. 489 limite la del nudo propietario, pero a respetar no sólo la forma sino también dicha sustancia. Cabe estimar que muy difícilmente puede el arrendador-mejorante respetar la forma esencial de la finca y, en cambio, no respetar la esencia en sí misma considerada. Por lo que, si no explícita sí implícitamente se ha de entender que el art. 1.557 limita al arrendador tanto con el respeto a la forma como también a la sustancia de la cosa arrendada en los términos vistos.

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.980 simplifica la materia, evitando los cuestionados términos “forma” y “sustancia” del art. 487 del C.c., al hacer gravitar el límite a la facultad mejoradora de arrendador y arrendatario sobre la idea del destino productivo de la finca. Así, en el art. 58,1 se condiciona la facultad de mejorar del arrendador a no menoscabar “ni el rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada” aquella finca en el arrendamiento; y, la del arrendador, en el art. 60, a no menoscabar “el valor de la finca”, necesitando autorización administrativa, según el art. 61, si se trata de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar “su destino productivo” y no las efectuare el arrendador<sup>19</sup>.

La Ley de Galicia, en el art. 43,1 sigue esta línea condicionando la actividad mejoradora del arrendador y arrendatario al destino económico general de la finca deducido del aprovechamiento pactado, o, más concretamente, del aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal convenido por las partes, y, en defecto de convenio, del que tuviera la finca arrendada en el momento del arrendamiento, en aplicación de lo que establece el art. 36,2 de la Ley.

Si, con ocasión de las obras de mejora o como efecto de las mismas no se respetase el destino productivo de dicha finca, sería causa de resolución contractual de acuerdo con el art. 47, b) de la Ley. De igual modo si, al efectuar las correspondientes obras de mejora, se causare daño en la finca o se faltare a lo convenido entre las partes -apartados e) y d) del citado art. 47-. Aunque este precepto sólo faculta al arrendador para interponer la acción resolutoria, es de aplicación analógica al arrendatario para el caso de que sea el arrendador el mejorante.

B. La otra condición legal que grava a los contratantes, es la que deriva del asentimiento que recíprocamente debe mediar en orden a la mejora prevista. “Para ello, -dice el art. 43,1- habrá de comunicar previamente a la otra parte de este propósito, y no podrá efectuarlas si constase la oposición expresa en el plazo de quince días”.

---

<sup>19</sup> Puede consultarse la siguiente jurisprudencia al respecto: STS de 12 de abril de 1.985, ponente MARTÍN-GRANIZO, R.J.A. 1.985, p. 1.694 y ss. STS de 1 de marzo de 1.991, ponente ALBÁCAR LÓPEZ, A.C. 1.991, marg. 458, p. 1.375 y ss. STS de 28 de enero de 1.994, ponente FERNÁNDEZ-CID DE TEMES, A.C. 1.994, marg. 540, p. 1.346 y ss. SAP de Almería de 28 de junio de 1.994, ponente MARTÍNEZ RUIZ, A.C. 1.994, marg. 2016, p. 1.335 y ss.

Con este requisito, de carácter subjetivo, se aleja el legislador gallego del régimen ordinario del Código civil, en que usufructuario y nudo propietario, y, por tanto, arrendatario y arrendador, realizan libremente las mejoras a tenor de los citados arts. 487 y 503 de dicho texto, y se aproxima al de la legislación especial, combinando aspectos de su normativa histórica y actual.

En este sentido, la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.935, en su art. 22, prescribía que las mejoras útiles, a iniciativa del arrendador o arrendatario, “nunca se llevarán a cabo sin la autorización previa de ambas partes, o, en su caso, mediante resolución judicial”. La vigente Ley de 1.980 distingue al efecto entre la posición del arrendador y la del arrendatario, exigiendo al primero, en el art. 58,1, una previa autorización del IRYDA -que viene a sustituir la autorización judicial que exigía la anterior Ley- una vez oído por dicho organismo el arrendatario. De ser éste el que las efectúe, deberá obtener el consentimiento del arrendador, pero se presumirá si dicho arrendador no responde en el término de un mes. De existir oposición, debe mediar el preceptivo informe favorable del IRYDA.

La norma gallega del art. 43 sigue el criterio del art. 22 de la Ley de 1.935 en orden a la necesidad de la autorización o consentimiento previo para ejecutar las mejoras, sea a instancia del arrendador o del arrendatario, para, acto seguido, aceptar la regla aplicable al arrendatario del art. 60 de la nueva Ley de 1.980 sobre la presunción de consentimiento, que extiende a las obras a realizar por ambos contratantes, descartando así toda posible intervención judicial o administrativa (IRYDA). Si arrendador o arrendatario desean oponerse a la mejora debe mediar la correspondiente declaración recepticia, en forma expresa y en tiempo de quince días. Se ha de entender la reducción temporal de la Ley gallega respecto al plazo de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos como un deseo de beneficiar al mejorante. El sistema de aquella Ley simplifica el de ésta y, acorde con los principios que imprime en el contrato, da mayor presencia a la autonomía de la voluntad de los contratantes.

C. Quizás el mayor problema que se ha planteado históricamente con motivo de la ejecución de obras y mejoras en fincas arrendadas ha sido el de la compensación de los gastos o impensas que aquellas han generado, particularmente, por razones obvias, cuando han sido efectuadas por el arrendatario. Código civil y legislación especial han abordado tal problema a través de distintas soluciones.

El Código civil, en el supuesto de que el arrendatario llegue a efectuar mejoras en la finca, dispone en su art. 487 -al que remite el art. 1.573- que no tiene derecho a ser indemnizado, si bien cuenta con la facultad de retirar esas mejoras e, incluso, compensarlas con los desperfectos -art. 488-.

La razón a la no indemnizabilidad, para ALBALADEJO<sup>20</sup>, es que ante la pregunta de si es preferible que el usufructuario pueda mejorar la cosa con -en última instancia- el bol-

---

<sup>20</sup> *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, dirigidos por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART, tomo VII, vol. I, Madrid, 1.992, p. 258 y ss.

sillo del dueño, o que éste se enriquezca con la mejora hecha a costa de aquél, nuestro Derecho ha optado por lo segundo. Lo que para LACRUZ<sup>21</sup> significa que las cosas no mejorarán por falta de estímulo en los particulares no propietarios, que no serán indemnizados ni siquiera por el aumento del valor que perdure cuando devuelven la cosa, con lo que han de soportar el enriquecimiento por parte de su dueño. De lo que se desprende que el art. 487 es otro ejemplo de la concepción de la propiedad que tiene el Código civil ya que prima el beneficio exclusivo del propietario sobre el interés general de mejora de las cosas y sobre el interés de arrendatario y usufructuario.

Se ha alegado<sup>22</sup>, no obstante, que si el usufructuario, o arrendatario, hace una mejora que llegado el momento no puede retirar, es evidente que la efectuó porque desde una perspectiva económica le reportaba determinados beneficios por él previstos, sin causa que pueda justificar su desconocimiento ante el hecho de que la cosa no era de su pertenencia. Al contrario, aquél sabía que no sería por ello indemnizado y que beneficiaría al dueño de la finca si la mejora no pudiera ser retirada, con lo que en ningún momento podrá alegar que el patrimonio de éste se enriqueció injustamente a su costa. Lo que podría aducir el poseedor de buena fe que creyó suya la cosa e ilimitada su facultad de mejorar, pero no el usufructuario o arrendatario; y ello, porque el contenido de los arts. 453 y 454 del C.c. referentes a la liquidación de la situación posesoria es muy distinto al contenido de este art. 487. Por otra parte, tampoco es equiparable la posesión del arrendatario con la del poseedor de mala fe, a la vista de lo establecido en este último precepto y en los arts. 488 -derecho a compensar mejoras con desperfectos- y 455 -derecho preferente del poseedor legítimo- del Código civil<sup>23</sup>. En cualquier caso, es de advertir, que el régimen de la normativa citada respecto a la no indemnizabilidad puede verse alterado por lo que las partes libremente convengan -dada su naturaleza dispositiva- tal como reconoce una constante jurisprudencia<sup>24</sup>.

La legislación especial de arrendamientos rústicos ha introducido un distinto criterio en orden a las compensaciones por mejoras útiles, como consecuencia de una política de fomento de las mismas y de protección de los intereses del arrendatario. Si, por una parte, la Ley de 1.935 permitió la elevación proporcional de la renta cuando la mejora se deba a iniciativa del arrendador y a sus expensas -art. 22-, y, de efectuarla el arrendatario, se le indemnice por el gasto efectuado según el valor actual; por otra, la Ley de 1.980, en el art.

---

<sup>21</sup> *Elementos de Derecho civil*, tomo III, vol. II, ed. Bosch, Barcelona, 1.991, p. 39 y ss.

<sup>22</sup> Así, MORENO QUESADA, *op. cit.*, p. 69 y ss. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, "El enriquecimiento sin causa en la jurisprudencia del Tribunal Supremo", *R.D.P.* 1.977, p. 862.

<sup>23</sup> VATTIER FUENZALIDA, *Las mejoras en el arrendamiento rústico. Estudio de Derecho comparado*, publicaciones del Departamento de Derecho Civil, Salamanca, 1.978, p. 148 y ss. Vid. sobre el tema, DÍAZ ROMERO, *Gastos y mejoras en la liquidación del estado posesorio*, ed. McGraw-Hill, Madrid, 1.997, p. 17 y ss.

<sup>24</sup> En este sentido, la citada STS de 13 de diciembre de 1.993, la STS de 12 de diciembre de 1.986, ponente MARTÍN-GRANIZO FERNÁNDEZ, A.C. 1.987, p. 653 y ss.; y, con el mismo ponente que la anterior, la STS de 29 de diciembre de 1.986, *La Ley* 1.987-1, nº 627.

58,2 concede el mismo derecho al arrendador respecto a la renta, y, de haberlo hecho el arrendatario, arbitra en su favor, en el art. 62, una opción entre la retirada de la mejora o el abono -a elección del arrendatario- del mayor valor de la finca o el coste actual de las que subsistan. De no cumplir el arrendador con su obligación, el arrendatario podrá reclamar judicialmente el pago o continuar en el arrendamiento mientras no se le liquide la deuda. El art. 63 prohíbe cualquier pacto atentatorio contra la indemnización del arrendatario que, de establecerse, será declarado nulo -art. 9,1-.

El legislador gallego, en un precepto ambiguo, ha querido introducir una fórmula compensatoria de los gastos que, en cierto aspecto, se asemeja a esta última de la legislación especial arrendaticia, si bien contemplando exclusivamente la posición del arrendatario. Dice, en el párrafo segundo del art. 43, que “dichas mejoras podrán ser compensadas económicamente o mediante prórroga del arrendamiento, según acuerdo de las partes”. Tal como se indica, es una norma que contempla la mejora practicada por el arrendatario, olvidando la posible del arrendador según el párrafo primero del mismo artículo. En cualquier caso, de efectuarla este último, habrá que estar a lo convenido entre los contratantes -en orden a la elevación de la renta, por ejemplo- sea en el contrato original o en un momento posterior, como podría ser el previo a efectuar la mejora en que debe el arrendatario prestar su consentimiento. La costumbre local al respecto puede ser igualmente de aplicación.

De realizarla el arrendatario, el legislador introduce una opción sobre las compensaciones que dependerá de la voluntad de las partes. La cuestión que se plantea es, precisamente, sobre ese acuerdo y sobre la falta del mismo. De existir, los términos de éste indicarán la clase de compensación y su alcance. Dada la expresión que se emplea “dichas mejoras *podrán* ser compensadas...”, cabe entender que las establecidas -indemnización o prórroga- lo son a título de ejemplo, pudiendo en el acuerdo optarse por otras. Lo que sí parece obligar la Ley gallega, dado el sentido general del art. 43, es que exista una compensación, al haber tenido el arrendador la oportunidad de haberse opuesto a la mejora en la fase previa<sup>25</sup>.

No es difícil apreciar que la técnica del precepto no es afortunada, y si se deseó introducir una norma de carácter necesario debió emplearse la terminología imperativa correspondiente y establecer la opción directamente a favor del arrendatario -dados los antecedentes de los arts. 487 y 488 del C.c. y, sobre todo, del art. 62 de la L.A.R. de 1.980-, sin tener que pasar las partes por un nuevo acuerdo, de no estar plasmado ya en el contrato originario, para resolver la clase de compensación. Resulta posible, según lo indicado, que en el acuerdo se decida sobre cualquier otra compensación o medida, como la de compensar mejoras con desperfectos, o en que se consienta en retirar la mejora, o que de algún otro modo queden en poder del propietario.

---

<sup>25</sup>En esta línea, LORENZO MERINO, op. cit., p. 451.

De acordar las partes la prórroga del contrato, nos hallaremos ante una situación de cierto parecido a la descrita en el art. 62,2 de la L.A.R., si bien aquí se configura como una de las dos posibilidades de que dispone el arrendatario ante el incumplimiento de la obligación de abono por el arrendador. La prórroga que contempla la Ley de Galicia, fruto del convenio, está condicionada temporalmente por el importe de la mejora según su valor actualizado, que en ese período sustituiría a la renta pactada.

Se materialice la compensación en una prórroga o en una indemnización, prescribe el precepto que en el acuerdo se tendrá en cuenta para determinar aquella “el valor actualizado (de la mejora) en el momento en que el contrato finalice”. Criterio que se aproxima a uno de los citados en el art. 62.1.b) de la citada Ley arrendaticia. Para el legislador gallego es requisito de la compensación que la mejora persista al concluir el contrato, momento en que deberá valorarse. La conocida STS de 9 de noviembre de 1.991<sup>26</sup>, reconocía que el derecho a la indemnización por las mejoras útiles “se halla sometido a la inexcusable *condictio iuris* de la extinción del arrendamiento, de tal manera que mientras continúa subsistente, no existe mas que una mera expectativa resarcitoria, supeditada además, a la persistencia de tales mejoras en el momento de extinción del contrato”. Dados los términos de la norma, las partes podrían guiarse por otro criterio para la compensación; en cualquier caso, ante la falta de acuerdo sobre ésta o la valoración, u otro extremo, resolverá la autoridad judicial lo que corresponda.

Son derechos del usufructuario, reconocidos en los arts. 487 y 488 del C.c., el de retirar las mejoras y el de compensar desperfectos con mejoras. Derecho, el primero, extensible al arrendatario, por la remisión que el art. 1.573 de ese texto hace a aquel precepto, y que la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.980, de igual modo, le reconoce en el art. 62,1,a). Respecto al segundo, se ha negado su adjudicación al arrendatario<sup>27</sup>, en cuanto podía constituir una obligación propia del arrendador por aplicación del art. 1.554,2 del Código. No obstante, los actuales criterios son de comprender el citado art. 488 en el reenvío del art. 1.573; así, la STS de 13 de abril de 1.961<sup>28</sup> afirmaba “el arrendatario tendrá derecho al terminar la locación para retirar las mejoras que hubiere introducido si fuera posible hacerlo sin detrimento de los bienes y *hasta para compensar los desperfectos causados con tales mejoras*”.

Ciertamente, estos desperfectos no son los deducibles del art. 1.561 del C.c., por ser circunstanciales al uso o bien causados por caso fortuito. Al ser no culposos no generan responsabilidad y, por tanto, caen fuera del ámbito de la compensación -ex art. 1.105 del

---

<sup>26</sup> Ponente MORALES MORALES, *R.J.A.* 1.991, marg. 1.541.

<sup>27</sup> En tal sentido, MUCIUS SCAEVOLA, *Código civil*, tomo XXIV, 1ª parte, ed. Reus, Madrid, 1.952, p. 725.

<sup>28</sup> Ponente DE VICENTE TUTOR Y GUEL BENZU, *R.J.A.* 1.961, tomo I, p. 795.

Código-. Se trata de los desperfectos culposos del art. 1.563. En cuanto al *ius tollendi* del arrendatario<sup>29</sup>, precisa para su viabilidad que la mejora no constituya un todo indivisible de la cosa principal y que no sufra detrimento el bien al retirarla afectando a su sustancia.

Tal derecho, ejercitable por el arrendatario según el Código civil, es igualmente practicable en territorio gallego por la supletoriedad de las normas de ese texto, en este caso del art. 1.573 y del precepto al que remite, implicando su ejercicio un apartamiento voluntario del sistema compensatorio en beneficio del arrendatario, que fija el art. 43,2 de la Ley de Galicia. Por el contrario, imponer al arrendador la compensación de desperfectos causados con mejoras, que se reconoce como derecho del usufructuario en el art. 487, significa alejarse del régimen negocial que para la cuestión compensatoria parece exigir el párrafo segundo del citado art. 43 de la Ley gallega.

## **2. Las mejoras de adorno y comodidad.**

Las mejoras de recreo -tal como las denomina el art. 487 del C.c.-, o suntuarias -según el art. 69,1 de la L.A.R. vigente-, se caracterizan porque aún siendo una mejora propia y verdadera, por aumentar objetivamente el valor de la finca, no prestan una utilidad o cumplen propiamente una función agraria que sea acorde con su destino productivo. Dichas mejoras, aunque no citadas expresamente en el art. 1.573 del C.c. -se refiere a las “útiles” y “voluntarias”-, se consideran comprendidas en la remisión de ese artículo por tener tales mejoras de recreo carácter voluntario, y abarcar dicho precepto a todas las de esta naturaleza -frente a obligatorias y necesarias- o porque, acaso, quiso decir el legislador “voluntarias” en vez de voluntarias.

La Ley de Galicia no se refiere a dichas mejoras al regular el arrendamiento, lo que obliga, como en los anteriores supuestos, a acudir al pacto que pueda existir entre los contratantes al respecto, y, en su defecto, a la costumbre local. La normativa del Código civil será la supletoria, lo que implica que, por la citada remisión del art. 1.573, según se ha interpretado, es de aplicación el contenido del art. 487<sup>30</sup>. En consecuencia, podrá el arrendatario hacer las que estime convenientes con tal que no altere la forma o sustancia de la finca, o, en otras palabras, su identidad y destino agrario.

Esta mejora no da derecho a indemnización, como señala ese precepto. Pero el arrendatario puede ejercitar el *ius tollendi* siempre que, como en las útiles, sean separables y no cause, al retirarlas, detrimento en la finca. En orden a si posibles deterioros originados culpablemente en ésta son compensables con el adorno o comodidad introducida, hay que entender que cualquier mejora, según el Código civil, es susceptible de compensación ya

---

<sup>29</sup> Como tal derecho, MORENO QUESADA, *op. cit.*, p. 398; VATTIER FUENZALIDA, *op. cit.*, p. 14.

<sup>30</sup> Así MANRESA, *op. cit.*, p. 286. LUCAS FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 684.

que el art. 488 no distingue ni se refiere en concreto a las mejoras útiles, aunque en ellas tenga más sentido la compensación<sup>31</sup>.

## VI. CONCLUSIÓN.

La mejora en la explotación agraria con trascendencia jurídico-económica tiene dos cauces de manifestación por razón de su origen y procedimiento. Uno, el deparado por la Administración concediendo apoyos públicos al titular de aquélla para la mejora de su sistema productivo. Y otro, el que los titulares arrendaticios o parciarios efectúen en tal finca o explotación para una mayor rentabilidad. Si el primero se atiende exclusivamente para su demanda y concreción a las exigencias impuestas por la ley, el segundo tiene por fuente la voluntad de las partes o la normativa reguladora del respectivo contrato.

Consecuentemente, en el ordenamiento jurídico territorial deben diferenciarse las actividades mejoradoras correspondientes a la legislación agraria autonómica de aquellas que derivan de relaciones entre particulares regladas por la propia normativa civil. Lo cual es perfectamente diferenciable en el Derecho gallego, donde coexisten -y a veces se complementan- una normativa agraria de reforma y otra esencialmente contractual.

Esta legislación agraria de Galicia en cuestión de mejoras alcanza su mejor expresión en la citada Orden de la Consellería de Agricultura de 24 de abril de 1.998, en la que se articulan inversiones en planes de mejora diversificados según el carácter de las explotaciones y condición de sus titulares. En cuanto a la legislación civil, gastos y mejoras en fincas y explotaciones son regladas al considerar la Ley de Derecho civil de Galicia de 1.995 el arrendamiento rústico y la aparcería. En un caso -arts. 42 y 66- para mantener la finca en estado de servir a la explotación a que fué destinada. En otro -art. 43- para incrementar mediante la mejora útil su rentabilidad y, en consecuencia, su valor agrario. Lo usual de su estudio conjunto -por la evidente interconexión entre unos y otros- ha determinado que igualmente en este trabajo se ofrezca la visión que del gasto y mejora ofrece la Ley de Galicia.

---

<sup>31</sup> Vid. O'CALLAGHAN, op. cit., p. 505.