

# Vigència i reconeixement dels arrendaments històrics valencians

CRISTÓBAL CABALLERO ESCRIBANO  
Professor associat de dret civil  
Universitat Jaume I

## 1. FONAMENT CONSUETUDINARI DELS ARRENDAMENTS HISTÒRICS VALENCIANS

La sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana de l'11 de maig de 1998 (*Repertorio de jurisprudencia* Aranzadi [RJA] 5218\198) diu:

L'avui denominat *arrendament històric valencià* és una institució d'origen contractual reflex d'una especial forma de cultiu de les terres agrícoles de les regió valenciana que ha perdurat en el temps i es regeix per normes consuetudinàries que s'han mantingut malgrat la derogació dels Furs valencians per Felip V després de la batalla d'Almansa, mitjançant els Decrets de Nova Planta i, en concret, pel Decret del 29 de juny de 1707. Aquests costums són vestigis arrelats en aquella legislació derogada, que a pesar de ser abolida han subsistit com una forma peculiar d'empresa o explotació agrícola de terres que als seus inicis o orígens pertanyien a senyorijs, vinculacions o primogenitures, o eren béns nacionals que consistien en l'arrendament o domini directe de determinades finques que posteriorment en l'època de la desamortització van ser adquirides mitjançant venda en subhasta pública.

No obstant això, a l'empara del sistema de llibertat de pactes i de formes propi del dret castellà, van sobreviure alguns vestigis de l'antic règim foral valencià, entre els quals cal destacar un cert sistema de cultiu de la terra enquadrable en la imprecisa figura que els romans van denominar *locatio-conductio* i nosaltres anomenem *arrendament*, un sistema de cultiu que a falta de normes legals s'ha anat regint per regles de caràcter consuetudinari i ha perdurat fins als nostres dies.

Com assenyala Ramón Fernández,<sup>1</sup> el costum, com a font del dret de caràcter supletori, té una influència i un paper fonamental en determinades institucions

1. Francisca RAMÓN FERNÁNDEZ, «La influencia de la costumbre en el ámbito de la contratación agraria valenciana», *Revista de Derecho Civil Valenciano* (València), núm. 4 (2008).

del dret civil valencià, i on més s'aprecia aquesta influència és precisament en l'àmbit agrari. L'arrendament valencià actual és el resultat de l'evolució natural del cens emfitèutic, atenent un criteri històric, ja que es tracta d'una societat en què l'amo aporta la terra i el masover el seu treball.

Segons aquesta autora, encara que actualment és difícil que puguen ser constituïts, i que podrien no acomodar-se a la realitat econòmica i social, com afirma la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana del 2 de novembre de 2004, s'ha de tenir en compte que «el que és o no és econòmicament probable no té relació amb el que és teòricament possible», ja que «res no impedeix que els particulars celebren després de la vigència de la Llei 6/1986, del 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana, un contracte d'arrendament i que el subjecten al règim jurídic propi dels arrendaments històrics valencians».

La rellevància del costum en aquesta matèria es posa de manifest ja en l'article 1 de la Llei 6/1986, que estableix: «Aquesta Llei té com a objecte regular, com a institució pròpia del dret civil valencià, els arrendaments històrics constituïts des de temps immemorial i regits pel costum». Així mateix, la disposició final primera indica que «aquesta Llei ha de ser objecte de posterior desplegament reglamentari, en què s'han de concretar específicament els aspectes continguts en els articles 2n, 3r, 4t, 9è i 10è. S'ha de concretar en el dit desplegament reglamentari el reconeixement del contingut i els efectes de la tradicional *llibreta*, d'acord amb el costum valencià».

El desplegament de la Llei d'arrendaments històrics valencians mitjançant el Decret 41/1996, del 5 de març, torna a incidir en el costum, en l'article 2: «Només es pot dictar la declaració d'arrendament històric valencià si en el moment de procedir a la dita declaració la relació arrendatícia continua vigent i respon als caràcters d'immemorialitat quant al moment de la seua constitució, de règim consuetudinàriament i territorialment valencià».

La consideració d'una determinada relació de cessió de terra per a l'explotació agrícola a canvi d'una renda, com a arrendament històric valencià, requereix la concurrència dels elements definitoris característics de la institució, que són la territorialitat valenciana, la immemorialitat, la regulació consuetudinària i la duració indefinida.

La subjecció a regles consuetudinàries de regulació de la relació jurídica s'ha de desprendre de la investigació històrica que s'ha d'aportar, si s'escau, per a reconèixer-la com a tal, en què s'haurà d'apreciar l'observança de les regles de successió, el caràcter indefinit del contracte i el cultiu directe, que són les típiques i pròpies d'aquesta figura. En aquest caràcter consuetudinari d'un determinat arrendament no obsta el fet que s'haja documentat el contracte esmentat, sempre que no existisca una novació extintiva de la relació inicial, ni tampoc significa que amb la dita documentació per escrit se subjecte al dret comú, i se'n mute la naturalesa jurídi-

ca. És a dir, la qualificació d'un arrendament com a consuetudinari valencià, a més de la ubicació de la finca en el territori de la Comunitat i la concurrència dels altres requisits referits es deriva que s'acredite la concurrència dels elements que el qualifiquen de consuetudinari, és a dir, que es regule per determinades costums, una part de les quals ha sigut incorporada en la Llei 6/1986, com és l'existència de la tradicional llibreta i administració d'aquesta per l'arrendatari.

També l'establiment d'unes dates determinades per al pagament de les rendes de l'arrendament constitueix una manifestació més del costum. La percepció de les rendes són sempre fixades en una quantia econòmica i anotades en la tradicional i típica llibreta que té en possessió l'arrendatari —que s'encarrega de custodiar-la, administrar-la i fer-ne un seguiment—, i s'hi expressa la meritació de les quantitats que es van devent i cobrant. Aquests pagaments, independentment de la data en què s'efectuaren, anaven referits a uns dies en concret, entre els quals hi havia dates molt significatives i coincidien, segons el tipus de cultiu, amb el dia de Sant Joan, Sant Miquel, Tots Sants i Nadal, unes festivitats arrelades a la Comunitat Valenciana. A més, de la llibreta se'n desprèn la successió d'arrendataris i la durada indefinida de l'arrendament.

En definitiva, en la llibreta es deixa constància de les vicissituds de la relació arrendatícia: els apunts, a manera d'un registre, reflecteixen els comptes, l'abonament de les rendes, una millora, pagament de contribucions o impostos, entre d'altres. Constitueix, per tant, una prova documental d'una importància evident, i que en la major part dels litigis s'aporta, en què es troben anotacions que es poden remuntar a principis del segle xx, o fins i tot a finals del segle xix. No obstant això, la llibreta no es considera un element probatori determinant o imprescindible: no és un document exigít amb el caràcter de requisít solemne i essencial, sinó un document l'eficàcia probatòria del qual pot ser substituïda per rebuts que justifiquen que s'ha pagat la renda. Així, en la Llei 6/1986 no apareix l'exigència de cap formalitat perquè pugà constituir-se la relació arrendatícia. No obstant això, la no-exigència de cap formalitat *ad solemnitatem* no significa que no existisca ben sovint una constància documental de l'evidència de la dita relació, ja que totes les vicissituds s'arreplegaran en la llibreta. En concret, la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana del 25 de febrer de 2005 (El Derecho Jurisprudencia [EDJ] 2005/62724) la considera «un dels fets objectius demostratius de la voluntat de les parts de mantindre la relació d'acord amb els usos immemorials del nostre dret consuetudinari, però la seua absència no és del tot excloent de la naturalesa pròpia de l'arrendament històric valencià, ja que no es tracta d'un document exigít amb el caràcter de requisít solemne i essencial, sinó que obeeix a la finalitat de poder acreditar quant en ella conste». En el mateix sentit, la sentència de l'Audiència Provincial de València del 8 de novembre de 2010 (EDJ 2010/347978) insisteix en el fet que «l'administració o no de la llibreta no desvirtua el caràcter

de l'arrendament, ja que la tipicitat d'aquest contracte és eminentment oral, i és aquest document la manifestació merament declarativa de l'acte constitutiu de naturalesa oral, com ocorria amb els taulers testamentaris respecte de l'acte oral d'atorgament de testament en el dret clàssic». Igualment es pronuncia la sentència de l'Audiència Provincial de València del 6 d'abril de 2009 (EDJ 2009/132654), entre d'altres. D'aquesta manera, s'ha d'entendre que el valor probatori de la llibreta és indiciari.

Així mateix, com ja s'ha anticipat, constitueix un altre element determinant de la subjecció de l'arrendament al costum el fet que, d'acord amb el règim consuetudinari i com actualment constata i reconeix l'article 9 de la Llei 6/1986, del 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana, s'expresse la successió en l'arrendament, i que es pugua apreciar en la mateixa llibreta. La continuïtat en la relació arrendatícia és fruit de la successió dels arrendataris, característica peculiar del règim consuetudinari, cosa que la diferencia de la concessió de pròrrogues com a forma de continuïtat en la relació.

## **2. LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE LA LLEI 6/1986, DEL 15 DE DESEMBRE, D'ARRENDAMENTS HISTÒRICS VALENCIANS**

Com assenyala Clemente Meoro,<sup>2</sup> a l'empara de la competència exclusiva en matèria de conservació, modificació i desenvolupament del dret civil valencià, arplega en l'article 31.2 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana que la Generalitat Valenciana va promulgar la Llei 6/1986, del 15 de desembre, d'arrendaments històrics valencians (DOGV 18 desembre 1986).

Però aquesta competència exclusiva de la Generalitat Valenciana en matèria de conservació, modificació i desenvolupament del dret civil valencià va ser immediatament qüestionada per la doctrina i el Govern de la nació va presentar amb data del 18 de març de 1987 un recurs d'inconstitucionalitat en contra, que va ser resolt per la STC 121/1992, del 28 de setembre (BOE 29 octubre 1992).

Segons el seu antecedent 1, la fonamentació jurídica del recurs parteix del fet que la competència autonòmica en matèria de dret civil pressuposa l'existència i vigència del dret foral a l'hora de promulgar-se la Constitució, d'acord amb l'article 149.1.8, per la qual cosa «la competència instituïda en l'article 31-2 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana ha de ser entesa d'acord amb la realitat normativa del dret civil valencià, que actualment no té cap norma escrita, per gloriosa que fóra la seua tradició, i on no poden reconèixer-se altres fonts que aquelles de caràcter consuetudinari quan tinguen vigència i en la mesura que això

2. Mario CLEMENTE MEORO, «Los arrendamientos históricos valencianos», *Revista de Derecho Civil Valenciano* (en línia), (juliol 2008), <<http://www.vv.es/specc/estudios.htm>>.

no contravinga el sistema i ordre de jerarquia de fonts del Codi civil. Açò no significa que queden viciats de contingut els enunciats competencials de les comunitats autònomes en matèria de dret foral, perquè entre les competències de conservació, modificació i desenvolupament del dret civil s'integra indiscutiblement la facultat que les normes experimenten una distinta expressió formal i que el que es tinga per costum es puga sancionar en una norma escrita». No obstant això, la representació del Govern entenia que l'exercici d'aquesta competència no es pot traduir en una variació en la jerarquia de fonts aplicables a un institut jurídic qualsevol. No pel fet de codificar-se el costum pot aspirar a ocupar una posició jeràrquica diferent de la que tenia en la seua forma d'expressió primitiva. En definitiva, l'Advocacia de l'Estat entenia que «si el costum regia a falta d'una llei aplicable, la llei autònoma que la sancione no podrà pretendre ocupar el rang de llei preferent a una llei estatal anterior o posterior a la seua vigència».

A més, l'advocat de l'Estat entenia que la llei impugnada responia a un «proposít de ressuscitar un costum amb trets històrics imprecisos, però sense vigència», de manera que no reflectia una realitat consuetudinària efectivament existent, «viva i actual», com a condició constitucional imprescindible perquè entén que pel fet d'haver-hi una multiplicitat d'usos de diferent implantació local sobre la matèria, la llei impugnada realment es proposa crear *ex novo* una normativa sense cap connexió prèvia amb usos vigents, que entra en contradicció amb la normativa estatal aplicable, és a dir la Llei 83/1980, del 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

Encara que en el recurs no es negue la competència a la Comunitat Valenciana en matèria de dret civil perquè el recurs d'inconstitucionalitat es limita a la impugnació de determinats preceptes de l'esmentada Llei —article 2, paràgraf segon; article 3.2, últim incís; article 9, i disposició transitòria— el Tribunal Constitucional, en la Sentència 121/1992, del 28 de setembre, considera convenient començar analitzant aquesta qüestió prèvia, i manifesta en el fonament jurídic primer:

L'article 149.1.8 de la CE atribueix a les institucions generals de l'Estat competència exclusiva sobre la legislació civil, sens perjudici —afegeix el precepte, en el que ara importa— «de la conservació, modificació i desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils forals o especials, allí on existisquen». L'ampli enunciat d'aquesta última excepció («drets civils forals o especials») permet entendre que la seua remissió arriba no sols als drets civils especials que havien sigut objecte de compilació en el moment d'entrar en vigor la Constitució, sinó també a normes civils d'àmbit regional o local i de formació consuetudinària preexistents a la Constitució, per més que foren els drets ja legislats, sens dubte, els que es van situar com a referència principal per al constituent a l'hora d'articular, en aquest punt, les competències de l'Estat i les que pogueren ser assumides per les comunitats autònomes en els estatuts respectius. Aquesta interpretació àmplia del precepte constitucional és el que va quedar

plasmats, d'altra banda, en l'article 31-2 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana perquè la *competència* exclusiva que allí s'atribueix a la Generalitat amb vista a la «conservació, modificació i desenvolupament del dret civil valencià» no es pot estimar sinó referida al dret consuetudinari que, després de l'abolició dels Furs i fins als nostres dies, subsistira en el territori de la comunitat autònoma, sent notòria la inexistència de tota regla escrita que, abans de la llei avui impugnada, ordenara en el dit àmbit qualsevol institut civil de manera especial respecte al dret comú.

Sens perjudici de les observacions i matisacions que després es faran, no és, doncs, dubtós que la Generalitat Valenciana tinga competència exclusiva per a legislar sobre institucions que hagen tingut una configuració consuetudinària específica en el seu àmbit territorial, una competència que porta causa, com queda dita, del que s'ha previngut en l'esmentat article 149.1.8 de la Constitució i que es configura en l'article 31-2 de l'EACV [...].

Per tant, encara que s'afirma rotundament la competència de la Generalitat Valenciana en matèria de dret civil, aquesta quedaria limitada a les institucions consuetudinàries en vigor. S'ha d'observar que el Tribunal Constitucional s'inclina per una interpretació conciliadora de la previsió estatutària perquè la reconduïx al dret consuetudinari, excoent, per tant, que pugua referir-se al dret foral derogat al segle XVIII i rebutja que haja de considerar-se contrària als criteris constitucionals.

En definitiva, s'admet que el dret consuetudinari valencià constitueix el presupost i el límit de la competència autonòmica de la Comunitat Valenciana. Sense aquest costum, la Comunitat Valenciana no tindria competències en matèria civil (problema de legitimació), però al mateix temps aquest costum determina, a través de la seua conservació, modificació i desenvolupament, l'abast de la competència autonòmica. Com després indicarà en la sentència 88/1993, del 12 de març, el Tribunal Constitucional considera que l'actuació de la Generalitat Valenciana respecte als arrendaments històrics representa un cas de «conservació», si bé la sentència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana (STSJCV) del 12 de gener de 1995 entén que l'òrgan legislador valencià «va procedir a modificar o desenvolupar aquells extrems de la institució que va considerar oportú, atès el context socioeconòmic del moment».

Com recorda Rafael Verdura Server<sup>3</sup> en el seu vot particular a la STC 121/1992, del 28 de setembre, el magistrat De la Vega Benayas comparteix l'apreciació de la sentència quant al fet que, en el cas valencià, cal referir-lo «al dret consuetudinari que, després de l'abolició dels Furs, subsistira en el territori fins als nostres dies», però apunta «el temor que, amb això, s'ha obert o entretancat perillosament la tapa de la caixa de Pandora» en vista de les dificultats de caracterització de la relació en

3. Rafael VERDURA SERVER, «Incidencia de la costumbre en el derecho civil valenciano», *Revista de Derecho Civil Valenciano* (en línia), (juliol 2008), <<http://www.vv.es/specc/estudios.htm>>.

què es basa la Comunitat Valenciana per a promulgar la Llei, per la qual cosa no se sap si aquesta determinació de la llei valenciana és conservació o regulació *ex novo*. Però en aquest vot particular no es qüestiona la competència de la Comunitat Valenciana per a legislar sobre el seu dret consuetudinari, sinó que manifesta dubtes sobre el vertader contingut d'aquest i del risc que a partir d'aquesta indefinició s'excedisca de la idea de conservació. En canvi, en el seu vot particular a aquesta mateixa sentència, el magistrat Gabaldón López considera que la llei valenciana significa una mutació en el sistema de fonts i converteix «una institució d'origen consuetudinari contractual en una normativa legal, segurament reductora, que sobrepassa l'abast del precepte constitucional esmentat (art. 149.1.8 CE) en introduir un dret formulat per la Llei en una comunitat on existeix només un dret consuetudinari, cosa que dista de la conservació, la modificació o el desenvolupament del dret existent».

En tot cas, el fet de buscar un fonament consuetudinari en determinades institucions civils no pot servir d'excusa per a ressuscitar pràctiques ja abandonades (que, possiblement, per alguna bona raó s'han deixat de seguir), sinó per a adequar-les als temps presents i completar el contingut d'uns usos que han demostrat ser vàlids precisament perquè han perviscut. La pretensió de limitar la competència autonòmica dependent de l'existència, el contingut i l'abast del costum tindria sentit, com diu Bercovitz, si l'article 149.1.8 de la CE només admetera la conservació del dret civil foral, però, un cop acceptada la modificació i el desenvolupament, els límits es difuminen considerablement. La conclusió d'altres autors encara resulta més contundent: amb l'admissió del dret consuetudinari a l'efecte de l'article 149.1.8 de la CE «es pot preveure que la carrera per un dret civil propi no tindrà en el futur més obstacles que la mateixa oportunitat política de voler-la exercitar» (Carrasco Perera).<sup>4</sup>

Sobre l'al·legació de l'advocat de l'Estat que l'exercici d'aqueixa competència ha de respectar la jerarquia de fonts, de manera que la competència sobre dret consuetudinari, i la possibilitat de reducció del costum a dret escrit no podria significar que aquest costum codificat assumira una posició jeràrquica diferent de la de font de caràcter subsidiari, el Tribunal Constitucional considera en el fonament jurídic segon:

No obstant això, aquest argument significa imposar a l'òrgan legislador autonòmic una restricció que no figura ni és congruent amb el que disposen els articles 149.1.8 de la CE i 31-2 de l'EACV, que en concedir una competència legislativa pròpia, atorga a la legislació civil autonòmica consegüent aplicació preferent enfront de la legislació de l'Estat, com es dedueix de l'article 149.3 de la CE i es reflecteix en l'article 13.2 del

4. Rafael VERDERA SERVER, «Incidencia de la costumbre en el derecho civil valenciano», *Revista de Derecho Civil Valenciano* (en línia), (juliol 2008) <<http://www.vv.es/specc/estudios.htm>>.

Codi civil (CC). Per això l'exercici de la competència legislativa autonòmica, atribuïda per la Constitució i l'Estatut, representa una alteració substancial en la posició de la norma en la jerarquia de fonts, ja que la regla que, com a costum, estava regint només a falta de llei aplicable, açò és, com a font de caràcter secundari i inoposable al que dicta el dret comú (art. 1.3 CC), en ser incorporada a la llei autonòmica, es torna llei especial d'aplicació preferent a la legislació civil de l'Estat, que esdevé així, i en aqueix moment, dret supletori (art. 13.2 CC), aplicació preferent reconeguda, en general, pel dret de l'Estat (disposició addicional primera tant de la Llei 83/1980, d'arrendaments rústics, com de la Llei 1/1992, del 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics). Mitjançant l'exercici de la competència legislativa autonòmica, l'anterior dret consuetudinari especial valencià canvia de naturalesa, i les normes adquireixen la condició de dret legislatiu d'aplicació preferent, en el seu àmbit propi, respecte del dret civil comú (art. 149.3 CE i art. 13 a 16 CC), i aquesta és precisament la finalitat de la llei impugnada: donar rang de llei especial a regles que fins a la seua adopció no haurien tingut existència, sinó com a costums de mera aplicació supletòria.

Així mateix, quant a l'al·legació que la llei valenciana no reflecteix una realitat consuetudinària efectivament existent, la mateixa sentència referida en el fonament jurídic segon:

A. No és, en primer lloc, dubtós que l'arrendament històric, com a figura consuetudinària, ha existit i existeix en el territori valencià, siga quina siga la seua importància relativa en el conjunt de contractes d'arrendament. Això resulta de l'àmplia documentació aportada per la comunitat autònoma, sense que l'Estat haja aportat, per a desvirtuar-la, altres documents o materials de diferent signe [...].

B. La Llei, d'una altra part, s'ha d'aplicar a determinats contractes històrics, dependent no sols del moment en què es van pactar, sinó també de les regles a què es van veure sotmesos. Així, el pressupost i la condició d'aplicabilitat d'aquestes normes legals resideixen en el costum que arrepleguen, règim consuetudinari que no sols delimita l'objecte, sinó el mateix contingut dispositiu del règim legal. Es vol dir amb això que els límits constitucionals i estatutaris que condicionen la validesa de la Llei són els mateixos que aquesta estableix per a ser aplicada, ja que la mateixa s'incardina i es restringeix a l'objecte mateix ordenat consuetudinàriament.

La sentència declara inconstitucional l'article 2, paràgraf segon (segons el qual la declaració de reconeixement dels arrendaments històrics «podrà ser impugnada davant la jurisdicció contenciosa administrativa per aquella de les parts que considere lesionats els seus drets o interessos») i l'incís final («la resolució recaiguda també pot ser objecte d'impugnació en via administrativa») de l'article 3.2 de la Llei 6/1986, del 15 de desembre, d'arrendaments històrics valencians (LAHV), sobre la base —com s'exposa en el fonament jurídic quart— que conculquen la competència exclusiva de l'Estat (art. 149.1.6 CE) amb vista a la legislació processal, perquè l'una i l'altra d'aquestes previsions alteren el règim de distribució de competències dissenyat en la Llei orgànica del poder judicial, ja que la controvèrsia



sobre l'existència d'arrendaments històrics s'ha de substanciar davant la jurisdicció civil.

La LAHV ha sigut desenvolupada en part pel Decret 41/1996, del 5 de març, del Govern valencià (DOGV 15 març 1996). En aquest es tracta fonamentalment la qüestió del reconeixement de l'arrendament històric, encara que de la denominació que té (Decret pel qual es desplega la Llei d'arrendaments històrics valencians) podria pensar-se que el contingut seria més ampli, com assenyala Clemente Meoro. A més, la Llei 8/2002, del 5 de desembre, d'ordenació i modificació de les estructures agràries de la Comunitat Valenciana, en la disposició addicional primera, va donar una nova redacció a l'article 2 de la LAHV, i va introduir un segon i tercer paràgraf a l'apartat segon de l'article 5.

### 3. L'ARRENDAMENT HISTÒRIC VALENCIÀ

La Llei d'arrendaments històrics valencians defineix l'arrendament històric valencià com el contracte de durada indefinida pel qual el propietari de la terra de cultiu la cedeix per a incorporar-la a l'explotació agrària del cultivador, que ha de satisfer al propietari, en contraprestació, la mercè corresponent (art. 4). I en el preàmbul el descriu com la «relació jurídica d'origen contractual per la qual se cedeix indefinidament l'ús i gaudi d'una finca rústica per a l'explotació agrícola», i afegeix tres característiques: *a)* La configuració de l'arrendament històric valencià com a contracte per a l'empresa en què serà element primordial el treball de l'arrendatari (aquest punt aclareix el tractament que la Llei atorga als casos tant d'expropiació de la finca sobre la qual recau l'arrendament, com els altres de cessament d'activitat agrària que siguen conseqüència de modificació en la qualificació del sòl en què se situa la finca); *b)* el sistema garanteix la continuïtat en l'explotació agrària (cosa que representa un cas de cessió especial o les possibilitats de subrogació en el cultiu); *c)* la duració indefinida del termini o temps de relació arrendatícia (que no significa la fallida del principi de temporalitat del dret d'arrendament, alhora que el propietari pot reclamar per a si el cultiu personal i directe de la finca).

De l'anterior en resulta, en primer lloc, que es tracta d'un arrendament rústic, açò és, de la cessió temporal d'un immoble rústic per al seu aprofitament agrícola a canvi de preu o renda; o com disposa l'article 4 de la LAHV, de la cessió de la terra de cultiu pel propietari per a ser incorporada a l'explotació agrària del cultivador, a canvi d'una mercè.

En conseqüència, els contractes que no responguen a aquest esquema no es troben sotmesos a la llei. Així ocorre si no se cedeix el gaudi o ús de la terra, sinó que es contracta la recol·lecció de collites a canvi d'una part dels productes o, en general, la realització d'alguna tasca agrícola clarament individualitzada, encara que es retribuisca o compense amb una participació en els productes o amb algun

aprofitament singular. En aquest cas no hi ha arrendament rústic, sinó arrendament d'obra o servei.

En virtut de l'anterior i del que estableix la llei, la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana ha precisat quines són les característiques dels arrendaments històrics valencians:

1. Té caràcter territorial valencià, per ser una institució típica del territori de la Comunitat Valenciana, especialment de la zona de l'Horta de València.

La STSJCV del 12 de gener de 1995 (RJA 417\1995) assenyala:

Aquest caràcter de territorials valencians determina que la qualificació d'arrendaments històrics valencians, per a determinades relacions jurídiques, només és predicable quan es produeixen en aquest territori, però no significa que totes les relacions anàlogues sobre l'explotació agrícola de la terra, que es produïsquen en el mateix territori, hagen d'estar sotmeses a tal règim jurídic, sinó només les que reuniten, a més d'aquesta, les característiques d'immemorialitat i consuetudinarietat; per contra, les relacions jurídiques que no tinguen alguna d'aquestes característiques, encara que es produïsquen en aquest territori, han d'estar regulades per les regles civils comunes.

2. És un contracte constituït des de temps immemorial (art. 1 LAHV i art. 2 i 8 Decret 41/1996, del 5 de març, del Govern valencià), açò és, de l'antiguitat del qual s'ha perdut memòria. En tot cas, ha d'haver estat concertat abans de l'entrada en vigor de la Llei del 15 de març de 1935 (art. 3.2 LAHV). En açò coincideix la llei valenciana amb el que determina la disposició transitòria primera, regla tercera de la Llei d'arrendaments rústics (LAR) i, parcialment, amb l'article 1 de la Llei 1/1992, del 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics (LARH) perquè aquest es referix també als arrendaments rústics «anterior a l'1 d'agost de 1942, la renda del qual hauria sigut regulada per una quantitat de blat no superior a 40 quintars mètrics i que la finca vagi sent cultivada personalment per l'arrendatari», *referència* que està justificada pel caràcter privilegiat que va donar a aquests arrendaments la Llei del 23 de juliol de 1942, que va modificar les lleis del 15 de març de 1935 i del 28 de juliol de 1940, i que representa un àmbit objectiu més ampli.

Segons la STSJCV del 12 de gener de 1995 (RJA 417\1995), el caràcter immemorial «s'estén, tant al moment de la constitució de la relació jurídica com al contingut contractual concret; s'ha d'entendre en el sentit jurídic clàssic de la immemorialitat, que es concreta en la dada que tal relació existeix des d'un temps que es perd en la memòria de les persones físiques; no ha de ser obstacle, doncs, per a l'estimació concreta de cada immemorialitat, la constància o datació més o menys precisa, del moment del naixement de la relació, com a conseqüència de la pertinent investigació històrica, sempre que aquesta estiga bastant allunyada en el

temps per a considerar la immemorialitat» [FJ 7è; en el mateix sentit, FJ 9è de la STSJCV del 9 de febrer de 1996 i FJ 4t de la STSJCV de l'11 de maig de 1998 (RJA 5218\1998)]. Per tant, la immemorialitat descansa tant en el fet que el moment de constitució de la relació jurídica es perda en la memòria de les persones físiques, encara que es pugua fixar amb una certa precisió, com en la indeterminació del contingut. Al seu torn, la STSJCV del 25 de maig de 1995 (RJA 4249\1995) considera que la immemorialitat «pressuposa en el seu sentit clàssic que la relació jurídica existia des d'un temps que s'estén més enllà de la memòria dels més ancians del lloc, açò és, que s'estén en el temps fins a un moment inicial del qual ningú té un record concret, si bé tots saben que la relació ja existia abans que ells van ser capaços de recordar».

3. Es regeix pel costum (art. 1 LAHV i art. 2 i 8 Decret 41/1996, del 5 de març, del Govern valencià). Amb això la llei valenciana vol posar de manifest que hi ha una tradició consuetudinària determinant del seu contingut específic; perquè, en definitiva, el costum és font del dret (art. 1 CC) i, per tant, aquesta pot disciplinar, sempre que no siga contra la llei, qualsevol contracte d'arrendament.

El caràcter consuetudinari de l'arrendament històric valencià es manifesta, principalment, mitjançant l'acte objectiu de l'administració de la mencionada llibreta, així com en la designació de successor en el cultiu i l'observança del costum a l'Horta de València de fer els pagaments de la renda, generalment, al venciment de les dues mitges anualitats, una amb venciment per Sant Joan i una altra per Nadal (STSJCV de l'11 de maig de 1998 [RJA 5218\1998]). Tals dates poden ser altres, segons el tipus de cultiu, com ara Sant Miquel o Tots Sants.

4. És un contracte de durada indefinida (art. 4 LAHV). En açò es diferencia clarament de l'arrendament rústic fixat pel CC i per la LAR.

La durada indefinida dels arrendaments històrics valencians no significa la fallida del principi de temporalitat del dret arrendaticí (art. 1583 CC, que encara que referit a l'arrendament de serveis, estableix un principi general aplicable a tot arrendament), alhora que, com assenyalava el preàmbul de la LAHV i estableixen els articles 6è i 7è, el propietari pot reclamar per a si el cultiu personal i directe de la finca. I tampoc cal confondre l'arrendament històric del cens, ja que es diferencia d'aquest, entre altres coses, en el fet que la cessió no és perpètua (art. 1608 CC).<sup>5</sup>

5. D'acord amb l'article 1604 del CC, «es constitueix el cens quan se subjecten béns immobles al pagament d'un cànon o rèdit anual en retribució d'un capital que es rep en diners, o del domini ple o menys ple que es transmet dels mateixos béns». Encara que hi ha algunes similituds entre l'arrendament històric i el cens, són més importants les diferències, en especial que aquell tinga caràcter de dret personal i aquest de naturalesa real. Cf. Mario CLEMENTE MEORO, «Los arrendamientos históricos valencianos», *Revista de Derecho Civil Valenciano* (en línia) (juliol 2008), <<http://www.vv.es/specc/estudios.htm>>.

Com destaca Clemente Meoro, a més de les característiques ressenyades, cal assenyalar que els arrendaments històrics valencians es configuren com a contractes per a l'empresa agrària en què serà element primordial el treball de l'arrendatari (art. 4.1 i 5 LAHV). Així, la Llei es refereix a l'explotació agrària (art. 4.1, 6.1, 9.1, 9.2 i 10) i a la titularitat empresarial agrària (art. 5.1) de l'arrendatari, i en virtut d'aquesta es justifica en el preàmbul que en cas d'expropiació total o parcial de la finca s'entenguen les actuacions i indemnitzacions separatament amb el propietari i el cultivador (art. 5.1) i que si com a conseqüència de la modificació en la qualificació del sòl haja de cessar l'activitat agrària del cultivador, aquest tinga dret a un 50 % o un 40 % —segons el cas— del plusvalor d'alienació del sòl urbanitzable. A més, encara que la LAHV no ho dispose expressament, s'exigeix que l'arrendatari siga cultivador personal, perquè així es deriva de diversos preceptes: articles 3.1, 4.1, 5.1, 5.2, 6, 7 i 9.1. Igualment, es desprèn que ha de ser cultivador personal —article 9.2—, ja que permet que el titular d'un arrendament històric designe davant l'Administració agrària autonòmica el futur hereu que l'haurà de substituir «en els casos d'impossibilitat personal del cultiu de la seua explotació». Finalment, cal arribar a la mateixa conclusió a partir de l'article 10, quan disposa la possibilitat de subrogació en l'arrendament en cas que mora el que haja sigut declarat arrendatari històric i «el cònjuge supervivent i els seus fills menors d'edat no puguen realitzar el cultiu». Segons entén el mateix autor, es desprèn de la LAHV, en correspondència amb l'anterior, que només poden ser arrendataris les persones físiques, no les jurídiques.

Com ja s'ha apuntat, un altre element característic dels arrendaments històrics valencians consisteix en el fet que es garanteix la continuïtat en l'explotació agrària, i es disposa la successió en l'arrendament a favor de qui haja determinat el cultivador personal, en testament o davant l'Administració agrària autonòmica, i si no n'hi ha, a favor de les persones a qui es refereix l'article 79 de la LAR (art. 9.1 LAHV), i establint la possibilitat de subrogació per al cas en què ni el cònjuge supervivent ni els fills menors del cultivador puguen dur a terme el cultiu (art. 10 LAHV).

Finalment, i encara que aquesta dada no l'arregleque la Llei, els arrendaments històrics valencians també es caracteritzen per ser, quant a la forma, predominantment orals, si bé sol constar el pagament de la mercè arrendatícia en les tradicionals llibretes a què es referix la disposició final primera de la LAHV.

La STSJCIV de l'11 de maig de 1998 (RJA 5218\1998) assenyala:

Encara que fins al moment no s'ha donat compliment al que disposa el legislador valencià en la disposició final primera de la Llei 6/1986, de la Generalitat Valenciana, ja que no s'ha concretat en un posterior desplegament reglamentari el contingut i els efectes de la tradicional llibreta d'acord amb el costum valencià, en aquest moment ha

de ressaltar aquest Tribunal que tal llibreta és un document típic, peculiar i característic dels arrendaments consuetudinaris valencians i que com a tal document se li ha d'atribuir, d'acord amb el que s'ha preceptuat en els articles 1225 i següents del Codi civil, en haver sigut reconegut legalment en el judici, el mateix valor que l'escriptura pública entre els que l'hagueren subscript i els seus drethavents.

Els arrendaments històrics valencians es regeixen per la LAHV i, d'acord amb el que determina la disposició final segona, «en tot el no regulat per aquesta Llei caldrà ajustar-se al que disposa la vigent Llei d'arrendaments rústics». Ara bé, la jurisprudència del TSJCV ha precisat respecte d'això que a falta de la LAHV i abans d'aplicar la legislació estatal s'ha d'acudir al costum valencià, cosa que resulta d'establir la disposició adicional de la LAR (el mateix que la de la LARH) la preferència del dret civil foral o especial.<sup>6</sup>

6. El fonament jurídic quart de la STSJCIV del 12 de gener de 1995 diu el que, per la transcendència que té i a pesar de l'extensió, es reproduïx a continuació:

El règim jurídic dels arrendaments històrics valencians és, doncs, el derivat del conjunt normatiu aplicable que s'ha assenyalat en el fonament de dret anterior i que, per tant, ha d'estar determinat de la manera següent.

En primer lloc, com no pot ser d'una altra manera, està establert per la Llei 6/1986, del 15 de desembre, d'arrendaments històrics valencians, de la Generalitat Valenciana, amb el benentès que aquesta no conté la regulació completa i exhaustiva d'aquesta institució, sinó que el legislador valencià, assumint la competència que li atribueix l'article 31.2 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana en relació amb l'article 149.1.8 de la Constitució espanyola, va procedir a modificar o desenvolupar els extrems de la institució que va considerar oportú, atenent el context socioeconòmic del moment. La mera lectura de la Llei 6/1986 de la Generalitat Valenciana evidencia que aquesta no incideix en multitud d'aspectes propis d'un arrendament rústic, i un succint coneixement del costum valencià en la matèria posa de manifest que hi ha aspectes d'aquell costum que han quedat sense regulació legal.

En segon lloc, establert l'anterior, el pas següent en la fixació del règim jurídic dels arrendaments històrics valencians ha de consistir a determinar la font aplicable en segon terme, per a la determinació de la qual s'obrin dues opcions interpretatives:

La primera opció es concreta en el fet que es podria sostenir que la font reguladora immediatament posterior a la Llei 6/1986 de la Generalitat Valenciana, la constituïrien les regles contingudes en el conjunt normatiu de la legislació estatal en matèria de la Llei 6/1986, de 15 de desembre, d'arrendaments rústics, de la Generalitat Valenciana, una opció que pareixeria comptar amb el suport literal de la disposició final segona, de la mateixa Llei 6/1986 de la Generalitat Valenciana, atès que en aquesta es diu que «en tot el no regulat per aquesta Llei cal ajustar-se al que disposa la vigent Llei d'arrendaments rústics».

La segona opció se centra en el fet que les normes consuetudinàries valencianes que regulen la institució dels arrendaments històrics valencians, constitutives i integrants del dret civil valencià, per tals normes de dret civil valencià, no es veuen afectades ni modificades per la Llei estatal 83/1980. La Llei 6/1986, de 15 de desembre, d'arrendaments històrics valencians, de la Generalitat Valenciana, desenvolupa o modifica aquestes normes consuetudinàries parcialment, en alguns dels seus aspectes, adaptant-les al context social i econòmic actual, però sense esgotar la totalitat dels seus continguts normatius, ni per tant extingint-les; l'esmentada disposició final segona d'aquesta llei remet a la Llei

Així, pel TSJCV són d'aplicació preferent les normes autonòmiques sobre les estatals en aquesta matèria, tant si són estatals com si són consuetudinàries (art. 149.1.8 CE, disposició addicional primera LAR i disposició addicional primera LARH); i es basa en el fet que no va poder ser la intenció de l'òrgan legislador autonòmic derogar els costums valencians sobre arrendaments històrics. Conseqüentment, en absència de previsió de la LAHV, cal acudir abans al costum valencià que a la legislació estatal sobre arrendaments rústics.

---

d'arrendaments rústics estatal, que en la disposició addicional deixa subsistents i exclou de la seua aplicació els arrendaments regulats per les normes forals i especials, i remet al seu torn per a regular-los a les seues normes especials, per la qual cosa resulta que el règim jurídic dels arrendaments històrics valencians no contingut en la regulació parcial de la Llei 6/1986, de la Generalitat Valenciana, és el contingut en les normes consuetudinàries pel que fa al dret civil valencià, aplicable preferentment al dret civil comú, cosa que resulta, no sols de la lògica interpretativa, sinó del mateix joc remissori de les normes assenyalades.

La primera d'aquestes opcions interpretatives, amb tot i a pesar de l'aparent consistència que té, derivada de la literalitat aïllada de l'esmentada disposició final segona de la Llei 8/1986, de la Generalitat Valenciana, s'oposa a tota la lògica del sistema i portaria, de fet, a l'extinció de bona part de les especialitats dels arrendaments històrics valencians, en contra del que estableix expressament el legislador estatal i que vol el legislador valencià.

En efecte, el legislador estatal, en regular els arrendaments rústics en la Llei 83/1980, del 31 de desembre, va assumir que, respecte de la seua llei, s'aplicaven preferentment, no sols les lleis autonòmiques de conservació, modificació o desenvolupament del dret civil especial, sinó, a més i en general, el dret civil especial del territori on existiren normes peculiars d'arrendaments rústics, dret o normes que poden ser consuetudinàries. La disposició addicional primera de la Llei estatal 83/1980 va excloure de la seua regulació, i va deixar fora de perill i en vigor, tot el costum valencià sobre els arrendaments històrics.

Pressuposada la vigència del costum valencià sobre els arrendaments històrics valencians després de la vigència de la Llei estatal 83/1980, el legislador valencià no va pretendre derogar-la en la Llei 8/1986, sinó que aqueixa llei, en totes les normes concretes, inclosa la disposició final segona, s'ha d'interpretar des del fi perseguit, que segons declara el preàmbul és recobrar la institució. La Llei 6/1986 de la Generalitat Valenciana, en admetre i reconèixer que els arrendaments històrics valencians es regeixen pel costum en general, en va actualitzar o desenvolupar alguns aspectes, però representaria arribar a una conseqüència no volguda pel legislador, i fins i tot contrària a la finalitat que persegueix, si s'arribara a la conclusió que en tot el no regulat per la Llei 6/1986 el costum valencià queda sense valor ni vigència jurídica, havent sigut substituïda per la regulació de la Llei 83/1980, del 31 de desembre, de l'Estat.

Al contrari, la segona opció interpretativa assenyalada és congruent amb el que exposa i porta a conclusions lògiques dins el sistema; així, s'ha d'assenyalar que es correspon amb la lògica del sistema que, admesa per la Llei 83/1980, de l'Estat, en la disposició addicional, apartat primer, l'aplicació preferent del dret civil valencià en matèria d'arrendaments històrics valencians, consuetudinari en el moment de la vigència d'aquesta llei, el legislador autonòmic no haja pretès oposar-se al que el legislador estatal va admetre, sinó que amb la promulgació de la Llei 6/1986 haja, primer, partit del fet que els arrendaments històrics valencians es regeixen per normes consuetudinàries, i així ho han de continuar fent en el futur perquè la institució continue viva, i, segon, haja pretès actualitzar o adequar alguns extrems d'aquesta institució, que són els regulats per la llei en la part que incideix en les relacions civils entre particulars.

#### 4. EL RECONeixEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ

Com assenyala Clemente Meoro, segons l'article 2n de la LAHV, el reconeixement d'aquests arrendaments correspon a l'Administració agrària autonòmica i es pot obtenir per dos procediments:

A. Aportant el cultivador dictamen pericial d'especialista en què s'arregleque l'oportuna investigació historicojurídica (art. 3.1 LAHV).

Segons assenyala el segon paràgraf de l'article 3.1 de la LAHV, «produïda la ferma de la dita declaració de reconeixement, l'Administració ha de subvencionar el cost del dictamen».

B. Acreditant que l'arrendament és anterior a l'entrada en vigor de la Llei del 15 de març de 1935, quan no siga possible la formulació del dictamen pericial d'especialista en què s'arregleque la investigació historicojurídica com a conseqüència de la destrucció d'arxius o registres (art. 3.2 LAHV).

La disposició transitòria de la LAHV estableix que «els arrendaments els titulars dels quals durant el termini de dos anys a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sol·liciten la declaració de reconeixement d'arrendament històric queden exceptuats del règim general que conté la vigent Llei 83/1980, del 21 de desembre, i les disposicions complementàries quant a durada i extensió, fins que no recaiga una resolució ferma en contra». En conseqüència, amb la mera sol·licitud en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la LAHV, es podia evitar l'extinció

---

Només des d'aquesta interpretació s'entén que la Llei 6/1986, de la Generalitat Valenciana, en l'article primer, es referisca als arrendaments històrics valencians com els «regits pel costum» o que la disposició final primera faça menció de la tradicional llibreta i del costum valencià. La major part d'aqueix costum no ha sigut arreglada per la Llei, però això no pot haver significat que, quan no s'acomode a la Llei estatal 83/1980, ha quedat suprimida i que això ha sigut obra, no del legislador estatal, sinó del legislador valencià. A això cal afegir-hi que l'article 31.2 de l'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana atribueix a la Generalitat Valenciana competència exclusiva per a conservar, modificar i desenvolupar el dret civil valencià, no per a suprimir-lo, com ocorreria si se seguira la primera opció interpretativa de les dues abans assenyalades.

En conseqüència, i en aplicació d'aquesta segona opció interpretativa, que no és una altra que la interpretació estricta del joc remissori de la llei valenciana i la reexpedició a les normes de dret civil valencià que la llei estatal estableix, atenent els criteris interpretatius teleològics i sistemàtics exposats; el règim jurídic dels arrendaments històrics valencians, en el no conservat, desenvolupat o modificat per la Llei 6/1986, del 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana, continua sent el derivat de les normes consuetudinàries valencianes, quant al fet que dret civil valencià i, per tant, preferent al que contenen les normes de dret civil comú.

En tercer i últim lloc, naturalment el règim jurídic dels arrendaments històrics valencians ha de ser complementat supletòriament, en el no regulat per les normes de dret civil valencià, legislatives o consuetudinàries, per les normes de la legislació estatal vigents en matèria d'arrendaments rústics, en la mesura que constitueixen el conjunt normatiu de dret civil comú en la matèria que integra fonamentalment la Llei 1/1992, del 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics de l'Estat i la Llei 83/1986, del 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

de l'arrendament d'acord amb la legislació estatal. I, consegüentment, l'Ordre del 26 de gener de 1987 de la Conselleria d'Agricultura i Pesca, per la qual es van desplegar els articles 2n i 3r de la LAHV, va establir que la instància sol·licitant el reconeixement es presentaria a la Conselleria d'Agricultura i Pesca en el termini de dos anys a partir del 19 de desembre de 1986, data d'entrada en vigor de la LAHV, segons la disposició final tercera. No obstant això, en interposar el Govern de l'Estat un recurs d'inconstitucionalitat contra la LAHV, el Tribunal Constitucional va dictar providència del 25 de març de 1987 per la qual va admetre a tràmit el recurs i va decretar la suspensió de vigència i aplicació dels preceptes impugnats, una providència que va ser ratificada per interlocutòria del mateix Tribunal del 21 de juliol de 1987. La suspensió es va alçar en dictar-se la STC 121/1992, del 28 de setembre.

D'acord amb l'Ordre del 26 de gener de 1987 de la Conselleria d'Agricultura i Pesca, el reconeixement el duia a terme la mateixa Conselleria a petició dels interessats (art. 1), i la instància de sol·licitud havia de contenir les dades personals del sol·licitant, els relatius a la finca o finques que cultive en arrendament, els referents a la identificació i domicili del propietari, la renda satisfeta anualment i la proposta de prova que presenta o es compromet a presentar, a l'efecte de la qual conté aquesta ordre un model que el sol·licitant pot utilitzar (art. 3). La instància ha d'anar acompanyada d'un dictamen pericial d'un advocat o historiador col·legiats, o d'ambdós conjuntament, que acredite, després de la investigació historicojurídica oportuna, l'existència de l'arrendament històric de què es tracte, la data d'iniciació o, si és el cas, del seu caràcter immemorial i la continuïtat en la dita relació de la corresponent successió o cessió de causants i drethavents fins a l'actual arrendatari (art. 4t). En els casos en què l'arrendament siga anterior a l'entrada en vigor de la Llei del 15 de març de 1935 i no siga possible aportar el dictamen anteriorment mencionat, a causa de la destrucció d'arxius o registres que impedisca la investigació historicojurídica corresponent, la instància de sol·licitud ha d'anar acompanyada de la certificació de l'arxiu o registre en què es faça constar la falta d'antecedents per destrucció i la proposició de les proves documentals i testificals que s'han d'aportar (art. 5). Es poden presentar com a proves específiques documentals les tradicionals llibretes i els rebuts de pagament de renda, i en el cas de prova testifical s'han de proposar, almenys, dos testimonis idonis que han de ser escoltats en l'expedient (art. 6). Un cop produïda la fermesa de la declaració d'arrendament històric valencià, se subvenciona el cost del dictamen pericial d'advocat o historiador col·legiats en l'import corresponent a l'import mínim que es determine en les tarifes dels col·legis professionals per emissió d'informació amb antecedents (art. 8).

Al seu torn, l'Ordre del 8 d'abril de 1987, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca, va deixar en suspens la vigència i aplicació de l'últim incís de l'article 7 de l'Ordre del 26 de gener de 1987. D'acord amb aquest incís, calia interposar un



recurs d'alçada davant la Conselleria d'Agricultura i Pesca contra la resolució del director general de Desenvolupament Agrari de la mateixa Conselleria sobre el reconeixement de l'arrendament històric valencià. Aquesta suspensió de vigència estava imposada per l'admissió a tràmit pel Tribunal Constitucional del recurs d'inconstitucionalitat núm. 361/87 contra determinats preceptes de la LAHV, entre els quals l'article 2, paràgraf segon, i l'article 3.2, últim incís. Amb açò es tenia en compte la possible declaració d'inconstitucionalitat de tals preceptes.

No obstant la regulació del reconeixement que disposa la LAHV i l'Ordre del 26 de gener de 1987 de la Conselleria d'Agricultura i Pesca, les STSJC del 12 de gener de 1995 (RJA 417\1995), del 25 de maig de 1995 (RJA 4249\1995) i de l'11 de maig de 1998 (RJA 5218\1998), seguint una doctrina prèviament declarada per l'Audiència Provincial de València, han assenyalat que l'acte de reconeixement és substantivament de naturalesa civil, ja que es tracta d'un acte de qualificació limitat a constatar la concurrència dels requisits substantius dels arrendaments històrics valencians en una determinada relació jurídica, i que es tracta d'un acte de caràcter merament declaratiu, en cap cas constitutiu. En conseqüència, l'absència de tal declaració de reconeixement o, fins i tot, la denegació, no determinen la inexistència d'aquell arrendament històric valencià, sinó que només signifiquen l'incompliment d'un requisit formal no essencial. I la declaració de reconeixement està en tot cas sotmesa a l'ordre jurisdiccional civil, per aplicació dels articles 9.2 i 4 LOPJ (sentència del Tribunal Constitucional [STC] 121/1992, del 28 de setembre), per la qual cosa els òrgans d'aquest ordre jurisdiccional civil, quan se suscite controvèrsia entre les parts sobre la qualificació, han de resoldre en cada cas sobre la declaració de reconeixement, qualificant la relació controvertida d'acord amb la pròpia substantivitat.<sup>7</sup>

7. Les relacions entre la resolució administrativa sobre reconeixement, qualsevol que en siga el contingut, i el procés civil que es puga establir entre les parts sobre la naturalesa jurídica de l'arrendament són objecte de tractament exhaustiu en els FJ 6è, 7è i 8è de la STSJC del 25 de maig de 1995 (RJA 4249\1995), que per la transcendència que tenen es transcriuen a continuació:

SISÈ. La Sentència 121/1992 del Tribunal Constitucional implícitament va estimar constitucional l'article 2, paràgraf primer, de la Llei 6/1986, del 15 de desembre del Govern valencià, i amb aquest, tot el sistema administratiu de reconeixement per l'autoritat agrària autònoma de la condició d'històrics valencians dels arrendaments, i açò comporta greus problemes d'interpretació respecte de les relacions existents entre la resolució administrativa, siga quin siga el contingut, i el procés civil que es puga establir entre les parts sobre la naturalesa jurídica de l'arrendament.

Els problemes sorgeixen del fet que la controvèrsia entre parts sobre l'existència i el contingut d'un contracte civil és la típica matèria inclosa en l'àmbit d'exercici de la funció jurisdiccional i exclosa de l'activitat pròpia de l'Administració, de conformitat amb els articles 117.3 i 103 de la Constitució. La sentència 121/1992 obliga, amb tot, a establir aquestes bases de partida:

a) Un conflicte civil suscitat entre particulars ha de poder ser resolt pels òrgans del poder judicial i dins aquests pels jutjats i tribunals de l'ordre civil. Aquesta base de partida té un doble

Actualment la qüestió del reconeixement dels arrendaments històrics valencians està regulada en el Decret 41/1996, del 5 de març, del Govern valencià (DOGV 15 març 1996), que deroga l'Ordre del 26 de gener de 1987 de la Conselleria d'Agricultura i Pesca, per la qual es desenvolupaven els articles 2 i 3 de la LAHV (disposició derogatòria Decret 41/1996).

La declaració d'arrendaments històrics valencians correspon, d'acord amb l'article 1 del Decret 41/1996, del 5 de març, a la Conselleria d'Agricultura i Medi Ambient, i el procediment s'inicia a petició de la part interessada. Aquest decret especifica en l'article 2 que només es pot dictar la declaració d'arrendament his-

---

fonament constitucional, l'article 117.3, i dins d'aquest tot el que significa la jurisdicció, i l'article 24.1, amb el dret dels ciutadans a obtenir tutela efectiva precisament dels òrgans judicials.

*b)* Atès que les sentències del Tribunal Constitucional recaigudes en procediments d'inconstitucionalitat vinculen tots els poders públics (art. 38.1 de la Llei orgànica 2/1979, del 3 octubre, aquesta sala ha d'admetre que l'anterior no impedeix l'existència de la via administrativa de co-neixement i decisió de la naturalesa jurídica dels arrendaments rústics a què es referix la Llei valenciana 6/1986. És cert que la sentència 121/1992 no va declarar expressament constitucionals els articles de la Llei reguladors del reconeixement administratiu, però aqueixa declaració es conté implícitament en la sentència, sobretot atès el vot particular segon.

*c)* El coneixement que té l'Administració de la naturalesa d'un arrendament rústic determinat no es pot entendre concebut per la Llei 6/1986 com a obligatori per a les parts concretes implicades en un conflicte. L'Administració agrària autonòmica té el deure de pronunciar-se sobre la condició d'històric valencià d'un arrendament quan així l'inste una part, normalment el cultivador, però tal instància i tal pronunciament no són un pressupost processal que impedisca la incoació i resolució sobre el fons del procés civil corresponent iniciat per qualsevol de les parts. El dret a la tutela judicial de l'article 24.1 de la Constitució no es pot veure obstaculitzat per la necessitat de l'existència d'una resolució administrativa prèvia.

SETÈ. Establides les bases de partida per a la interpretació de l'article 2 de la Llei 6/1986, ja es poden anar resolent les possibles situacions en què es poden trobar la resolució administrativa i el procés civil.

*a)* És possible que el cultivador no haja instat el reconeixement administratiu del seu arrendament com a històric valencià, i això no impedirà que el tribunal civil competent es pronuncie sobre la seua existència quan així li ho demane una part, ja siga inicialment formulant una demanda incoadora d'un procés, o interposant una pretensió reconvençional. Si el reconeixement administratiu no és una suposició processal, aquesta conclusió és obligada.

*b)* Si el cultivador sí que ha instat el reconeixement administratiu i s'ha dictat una resolució, independentment del contingut d'aquesta, és possible que:

1r. Les parts s'aquieten amb aqueixa resolució administrativa i en cap moment posterior arriben a qüestionar processalment i davant d'un tribunal civil el que s'hi ha declarat, cas en què l'arrendament, amb caràcter general, serà o no històric valencià d'acord amb el sentit de la resolució administrativa.

2n. No està d'acord alguna de les parts amb la resolució administrativa i, després d'aquella i sense limitació de cap termini, incoe un procés declaratiu, exercitant una pretensió declarativa pura, perquè el tribunal civil competent declare l'existència i naturalesa de l'arrendament, açò és, si és històric valencià o si és comú.

En les resolucions administratives que dicta la Conselleria d'Agricultura i Pesca s'acaba dient correctament que «qualsevol discrepància que sorgisca entre les parts interessades pot ser plantejada davant la jurisdicció civil ordinària», sense fer menció del termini.

tòric si en el moment de procedir a la dita declaració la relació arrendatícia continua vigent i respon als caràcters d'immemorialitat quant al moment de constituir-se, en règim consuetudinàriament i territorialment valencià. I l'article 8 reitera que no es poden considerar les sol·licituds de declaració d'arrendament històric valencià en els casos en què no quede degudament acreditat en l'expedient el caràcter immemorial de la relació arrendatícia, el seu règim consuetudinari i la subsistència de la relació arrendatícia d'acord amb la Llei 6/1986, del 15 de desembre, de la Generalitat Valenciana i la Llei d'arrendaments rústics.

---

3r. A causa d'alguna divergència entre les parts, relativa al compliment del contracte d'arrendament o a la seua extinció, és possible que qualsevol d'elles, ja siga acumulant-la a la pretensió de condemna que exercite, o amonestant, formule la pretensió declarativa pura relativa a la naturalesa de l'arrendament, i independentment del contingut de la resolució administrativa i del temps transcorregut des que es va dictar, el tribunal civil s'haurà de pronunciar sobre aqueixa pretensió estimant-la o desestimant-la quant al fons.

En general, doncs, i com a conclusió s'ha d'afirmar que existisquen o no expedient i resolució administrativa, les parts mantenen en tot cas el seu dret fonamental a la tutela judicial, d'acord amb l'article 24.1 de la Constitució, i que els dits expedient i resolució no priven la jurisdicció, i precisament en la seua ordre civil, de la funció de jutjar, d'acord amb l'article 117.3 de la mateixa norma.

VUITÈ. En qualsevol dels casos anteriors en què, havent-hi resolució administrativa, es qüestione després la naturalesa comuna o històrica valenciana de l'arrendament en un procés civil, el tribunal competent ha de tenir en compte que:

a) La resolució administrativa, siga quin siga el contingut, no vincula l'òrgan judicial, de manera que aquest haurà de decidir sobre la naturalesa de l'arrendament atenent únicament la concurrència o no dels requisits de territorial valencià, immemorial i consuetudinari, que van ser desenvolupats en la sentència d'aquesta sala 1/1995, del 12 gener (RJA 417\1995).

b) La concurrència o no dels requisits ha de resultar de la prova practicada en el procés civil, en què qualsevol de les parts podrà aportar l'expedient administratiu on es va dictar la resolució, però l'expedient en el seu conjunt no és un mitjà de prova, encara que sí que poden ser-ho alguns elements, sobretot els documents. La convicció judicial en el procés civil només es pot formar amb les fonts de prova que accedisquen al procés segons les normes generals de la Llei d'enjudiciament civil i del Codi civil relatives als mitjans de prova, cosa que té especial transcendència respecte de les proves testifical i pericial.

c) L'expedient i la resolució administrativa no són una espècie de primera instància amb relació al procés civil i a la seua sentència; el procés civil no té com a finalitat controlar el que ha resolt l'Administració agrària autonòmica, sinó substanciar una pretensió civil entre dues persones privades, i la sentència no ha de decidir sobre la confirmació o revocació de la resolució administrativa, sinó que, com qualsevol sentència civil, ha de fixar els fets que considere provats, els ha de qualificar jurídicament i ha de considerar o no la pretensió. El procés civil no es pot convertir en quelcom que s'assemble a un contenciós civil administratiu i el seu objecte no és una pretensió deduïda en relació amb un acte de l'Administració pública.

d) Una vegada ferma la sentència, qualsevol de les parts pot demanar que se'n lliure certificació per a informar l'Administració agrària autonòmica perquè en l'arrendament se li reconeguen els efectes administratius que la Llei valenciana 6/1986 fa dependre de la seua condició d'històric o perquè l'arrendament deixe de tindre aqueixos efectes, segons havia decidit la sentència. Els efectes administratius de la Llei 6/1986 s'han de produir també quan la condició d'històric valencià ha sigut declarada per l'òrgan civil competent, i han de cessar quan aqueix òrgan judicial civil ha negat la naturalesa d'històric valencià d'un arrendament.

La sol·licitud de reconeixement ha de reunir els requisits que s'expressen en l'article 70 de la Llei 30/1992, del 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i, a més, ha de contenir els punts següents (art. 3.1): *a*) Nom, cognoms i domicili actual del propietari o propietaris; *b*) localització exacta, extensió superficial i cultiu actual a què es destina la parcel·la o parcel·les cultivades en arrendament, i *c*) renda o cànon arrendatíci satisfet o percebut anualment.

El Decret 41/1996, del 5 de març, del Govern valencià, va acompanyat d'un model de sol·licitud de reconeixement que els interessats poden utilitzar.

La sol·licitud ha d'anar acompanyada dels documents següents (art. 3.2): *a*) original o còpia completa i degudament compulsada de la llibreta o els rebuts que proven l'existència de l'arrendament amb anterioritat al 1935 i actualment —en realitat, n'hi ha prou que l'arrendament siga anterior a l'entrada en vigor de la Llei del 15 de març de 1935, d'acord amb l'article 3.2 de la LAHV. Si no es van aportar juntament amb la sol·licitud, es poden incorporar a l'expedient i seran admeses com a prova documental específica les tradicionals llibretes on consta el pagament del cànon arrendatíci i els titulars de l'arrendament (art. 6.1); *b*) certificat de l'Ajuntament sobre la identitat del cultivador actual de la parcel·la, localització exacta d'aquesta, superfície i cultiu existent, i *c*) el dictamen historicojurídic d'advocat o historiador col·legiats, o d'ambdós, que reflectisca l'antiguitat de l'arrendament i el seu caràcter immemorial, i la seqüència temporal o la continuïtat de la relació arrendatícia per mitjà de la seua successió fins als actuals arrendatari i propietari, adjuntant els certificats literals de naixement, defunció i matrimoni, si s'escau, dels successius arrendataris (art. 4.1). Si la investigació historicojurídica només és parcial, a causa de la destrucció dels arxius i registres que acrediten la personalitat i estat civil de les persones, s'ha d'adjuntar al dictamen la certificació de l'arxiu o registre corresponent en què conste la falta d'antecedents de l'època de què es tracte per destrucció d'aquells (art. 4.2).

Un cop presentada la sol·licitud amb els requisits assenyalats, o un cop siga esmenada, s'ha de dictar acord d'iniciació, que s'ha de notificar personalment a les parts perquè puguen personar-se i aportar o proposar la pràctica de totes les proves que consideren pertinents en el termini comú de trenta dies (art. 5.1). L'instructor de l'expedient rebutjarà motivadament o admetrà i practicarà les proves proposades que considere pertinents (art. 5.2). En els casos en què se sol·licite la pràctica de prova testifical, s'hauran de proposar almenys dos testimonis idonis (art. 6.2).

Un cop instruït el procediment i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, es concedirà el tràmit d'audiència i vista de l'expedient als interessats (art. 7.1).

Les resolucions del director general de Política d'Estructures, Regadius i Desenvolupament Rural que declaren o reconeguen un arrendament històric valencià

s'han de notificar personalment als interessats i s'han d'inscriure, d'ofici, en el Llibre registre d'arrendaments històrics valencians (art. 7.2).

El termini per a la tramitació dels procediments a què es referix aquest decret és d'un any des que es presente la sol·licitud corresponent, impulsant-se d'ofici en tots els seus tràmits, i l'expedient només pot acabar mitjançant la declaració expressa de l'Administració, sense que pugua produir efectes resolutoris presumptes el venciment del termini de tramitació (art. 9).

Les sol·licituds de declaració d'arrendaments històrics valencians presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest decret hi han d'adaptar la tramitació dels seus procediments segons la fase procedimental en què es troben, encara que el termini per a resoldre serà de tres mesos des que es practique el tràmit d'audiència i vista de l'expedient (disposició transitòria).

## 5. BIBLIOGRAFIA

- CLEMENTE MEORO, Mario. «Los arrendamientos históricos valencianos». *Revista de Derecho Civil Valenciano* [en línia], (juliol 2008). <<http://www.vv.es/specc/estudios.htm>>.
- RAMÓN FERNÁNDEZ, Francisca. «La influencia de la costumbre en el ámbito de la contratación agraria valenciana». *Revista de Derecho Civil Valenciano* (València), núm. 4 (2008).
- VERDERA SERVER, Rafael. «Incidencia de la costumbre en el derecho civil valenciano». *Revista de Derecho Civil Valenciano* [en línia], (juliol 2008). <<http://www.vv.es/specc/estudios.htm>>.

