

# LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS VALENCIANOS: ALGUNAS HIPÓTESIS SOBRE SUS ANTECEDENTES EN DERECHO ROMANO

CARMEN LÁZARO GUILLAMÓN

Profesora Titular de Derecho Romano  
Universidad Jaume I, Castellón

En general, el arrendamiento rústico determina la relación entre un campesino que por diversos motivos no tiene en propiedad tierras aptas para el cultivo, y una persona que sí tiene el dominio sobre aquellas tierras, de suerte que aquel, a cambio de un precio –a modo de renta en especie, o en dinero, o de forma mixta –, explota la tierra ajena. Desde este punto de partida, el objeto del trabajo que se propone es contribuir a la recomposición del mosaico de instituciones que, en el contexto del Derecho Romano, han podido configurar lo que en la actualidad se conoce como «Arrendamientos Rústicos Históricos Valencianos», institución que, como manifiesta Garrido Juan<sup>1</sup>, «pervive en nuestro reino» –entiéndase la actual Comunidad Valenciana– particularmente «en la esfera de la contratación sobre la tierra» concretándose en «unas figuras jurídicas comúnmente practicadas y procedentes del derecho anterior, cuya vigencia consuetudinaria da a la vida jurídico-privada valenciana una indudable fisonomía propia».

En línea de principio y en atención a su naturaleza, el origen de los arrendamientos rústicos valencianos puede cifrarse, bien en un negocio jurídico arrendaticio y, por tanto, de naturaleza contractual, o bien en otro de naturaleza real y derivado de la clásica división del dominio en directo y útil y, así, próximo a los censos o a la enfiteusis. Para ello, se referirá de forma sucinta el contexto normativo de la institución en la Comunidad Valenciana y sus características básicas, para distinguir en estas sus eventuales antecedentes históricos en el Derecho romano pasando por su configuración en los *Furs de València*<sup>2</sup>. La investigación sobre otros antecedentes queda como línea de trabajo que, aunque ya ha dado comienzo, no se traza como esencial en el estudio que se presenta.

---

<sup>1</sup> GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, Valencia, Ediciones Aeternitas, 1943, p. 2.

<sup>2</sup> La edición que va a utilizarse es COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València*, 8 vols., Barcelona, Barcino, 1980-1999; del vol. 9, COLON G., – GARCIA EDO, V., Barcelona, Barcino, 2002.

## I. LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS VALENCIANOS: NOTAS Y RÉGIMEN JURÍDICO ACTUAL

La institución del arrendamiento rústico en la Comunidad Valenciana presenta unas características específicas y diferenciadoras que hacen que su regulación y la posibilidad de legislación sobre la materia escapen de la normal configuración de la atribución de competencias legislativas en materia civil, así, el estado de la cuestión en la actualidad en la Comunidad Valenciana es el siguiente: en el año 1986, la Generalitat Valenciana, al amparo de la competencia exclusiva en materia de conservación, modificación y desarrollo del Derecho civil valenciano recogida en el entonces artículo 31.2 de Estatuto de Autonomía<sup>3</sup>, promulgó la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos<sup>4</sup> que ha sido derogada hace pocos años por la Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat, de Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Según Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, que ha sufrido modificación operada por Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de Reforma de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, además de definir a la Comunidad Valenciana como una comunidad diferenciada como nacionalidad histórica, y de asumir los valores de la Unión Europea, atribuye competencia legislativa en materia civil en el artículo 7, que reconoce abiertamente el derecho de los valencianos a recuperar los Fueros del Antiguo Reino de Valencia que sean aplicables en plena armonía con la Constitución, así como en el artículo 49.1.2.<sup>a</sup>, que establece la competencia exclusiva de la Generalitat sobre la conservación, desarrollo y modificación del Derecho civil foral valenciano, en idéntica línea la Disposición Transitoria Tercera cuando sostiene que: «la competencia exclusiva sobre el Derecho civil foral valenciano se ejercerá, por la Generalitat, en los términos establecidos por este Estatuto, a partir de la normativa foral del histórico Reino de Valencia, que se recupera y actualiza, al amparo de la Constitución Española».

<sup>4</sup> La Ley fue impugnada a través de recurso de inconstitucionalidad presentado por el Gobierno de la Nación ante el Tribunal Constitucional el 18 de marzo de 1987, alegando que no se reflejaba una realidad consuetudinaria existente, que se creaba *ex novo* una institución en contradicción con la normativa estatal, y que se violaba el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española al invadirse la competencia en materia de jerarquía de fuentes al darse primacía a una costumbre sobre la ley estatal. El Tribunal Constitucional, en su STC 121/92, de 28 de septiembre, rechazó el recurso y únicamente declaró la inconstitucionalidad de los preceptos de la ley que señalaban que las resoluciones de reconocimiento de los arrendamientos históricos valencianos podían ser recurridos ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. El resto de los preceptos de la Ley son declarados conformes a la Constitución puesto que la expresión derechos civiles forales o especiales del artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española hay que entenderla referida, no sólo a los derechos civiles codificados, sino también a las normas civiles consuetudinarias preexistentes, esto es, al derecho consuetudinario que sobrevivió a los *Furs de València* entre cuyas instituciones se integran los arrendamientos históricos valencianos, de suerte que la Ley se aplicará a los contratos que se configuren en atención a esta específica institución. Esto es, el Tribunal Constitucional reconoció el derecho de los valencianos a conservar, modificar y desarrollar el derecho valenciano que subsistiera en el territorio de la Comunidad Valenciana, básicamente derecho consuetudinario vinculado a la tierra.

<sup>5</sup> Esta Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva establecida en el artículo 49.1.2.<sup>a</sup> del Estatuto de Autonomía, reformado por Ley 1/2006 sobre conservación, desarrollo y modificación del Derecho civil foral valenciano, en relación con su disposición transitoria tercera partiendo de la normativa foral del histórico Reino de Valencia, que se recupera y actualiza, al amparo de la Constitución. La Ley 3/2013, trata de positivizar la costumbre y de adaptarla a las nuevas realidades socioeconómicas y, en algunos casos, de protegerla frente a determinadas prácticas abusivas. La Ley está estructurada en cuatro títulos: el título I se dedica a las modalidades especiales del contrato de compraventa, regulando las tradicionales «venta a ojo» y «venta al peso», así como la figura del corredor o corredora y/o *alfarrassador* o *alfarrassadora*; el título II contiene una regulación completa

Esta última ley ofrece una nueva regulación del contrato de arrendamiento histórico valenciano que, aunque va en la misma línea que la anterior Ley de 1986, proporciona un enfoque diferente. Así, la Ley 3/2013 define en su artículo 30 el concepto de la institución que nos ocupa: «por el arrendamiento histórico valenciano una de las partes cede a la otra, necesariamente persona física, el uso indefinido de una o varias parcelas rústicas, o de parte de ellas, para que las explote, por sí o por medio de personal colaborador, conforme a su naturaleza agrícola, a cambio de una renta en dinero que se paga semestralmente o mediante otra periodicidad pactada»<sup>6</sup>.

Como señala la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 11 de mayo de 1998 (RA 5218/198), «el hoy denominado Arrendamiento Histórico Valenciano es una institución de origen contractual reflejo de una especial forma de cultivo de las tierras agrícolas de la región Valenciana que ha venido perdurando en el tiempo y rigiéndose por normas consuetudinarias que se han mantenido, no obstante la derogación de los Fueros Valencianos por Felipe V tras la batalla de Almansa, mediante los Decretos de Nueva Planta y, en concreto, por el Decreto 29 junio 1707, costumbres que son vestigios enraizados en aquella legislación derogada, que pese a su abolición, ha subsistido como una forma peculiar de empresa o explotación agrícola de tierras que en sus inicios u orígenes pertenecían a señoríos, vinculaciones o mayorazgos o que eran bienes nacionales consistentes en el arrendamiento o dominio directo de determinadas fincas que, posteriormente en la época de la desamortización, fueron adquiridas mediante venta en subasta pública».

En definitiva, esta especial forma de arrendamiento, actualmente, puede ser objeto de regulación por el órgano legislativo autonómico al tratarse de efectiva competencia legislativa de la Generalitat Valenciana en materia de Derecho civil limitada a las instituciones radicadas en la costumbre en vigor, esencialmente, al presentar una configuración consuetudinaria específica en su ámbito territorial, circunstancia absolutamente acorde con lo previsto por artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española. Se reconoce así

---

de la figura del arrendamiento histórico, sin perjuicio de determinadas remisiones a la legislación de Derecho civil común sobre arrendamientos rústicos; el título III está dedicado a los censos que aún perviven en los libros registrales y que, por su configuración y características, merecen la calificación de forales valencianos; el título IV regula la costumbre del *tornallom*, una modalidad consuetudinaria de colaboración agraria que, más allá del voluntarismo solidario, se configura como una auténtica obligación jurídica en cuya virtud, los agricultores titulares de explotaciones colindantes o próximas, según costumbre, han de ayudarse en las labores agrarias respectivas, estando equiparadas las horas trabajadas en cada explotación al margen de su extensión y características, y sin que medie retribución alguna, de forma que quien hubiera prestado su colaboración tiene acción para exigirla de quien la hubiera recibido y con derecho a indemnización en caso de incumplimiento.

<sup>6</sup> Como afirma CLEMENTE MEORO, M., *Los arrendamientos rústicos históricos valencianos en la Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat, de Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, p. 16, no estaremos ante un arrendamiento rústico si lo que se contrata es la recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos o la realización de alguna faena agrícola claramente individualizada, aunque se retribuya con una participación en los productos o aprovechamiento singular, en tal caso estaríamos ante un arrendamiento de obra o servicio. Tampoco si se cede el aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas. Igualmente, tampoco si se cede temporalmente el uso y disfrute o cualquier otro aprovechamiento, así como el de los elementos de la explotación (ganado, maquinaria...) consistiendo el acuerdo en el reparto de los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones, porque en tal caso se trata de un contrato de arparcería.

que, a pesar de la abolición de los Fueros de Valencia, la libertad de pactos y el respeto a la autonomía de la voluntad propia del Derecho castellano aplicable a partir de esa fecha, permitió la pervivencia de un particular sistema de gestión y explotación del suelo agrícola «en la imprecisa figura que los romanos denominaron *locatio conductio* y nosotros llamamos arrendamiento [...] que a falta de normas legales vino rigiéndose por reglas de carácter consuetudinario y ha perdurado hasta nuestros días»<sup>7</sup>.

Parece que tanto la jurisprudencia como la doctrina observan que en la regulación actual, la figura de referencia se concreta en la *locatio conductio*, en efecto, en el Preámbulo de la Ley 6/1986 se afirmaba de manera tajante que «forzoso resulta señalar que el arrendamiento histórico valenciano, desde los estudios de Monforte, de Garrido, de Soriano, de Costa, etcétera, quedó significado como relación jurídica de origen contractual por la que se cede indefinidamente el uso y disfrute de una finca rústica para la explotación agrícola. Y en este mismo sentido la Ley recoge esta conceptualización». A verificar esta afirmación nos dedicamos más adelante, dado que es el objetivo del estudio, de momento, continuamos con los principios que configuran la institución en la actualidad.

En el Preámbulo de la derogada Ley 6/1986 se recogían tres notas básicas que describen a la institución y que, con algún matiz, se integran en el texto de la Ley 3/2013, en particular se trata de:

1. La configuración del arrendamiento histórico valenciano como contrato para la empresa en el que va a ser elemento primordial el trabajo del arrendatario, que es persona física –profesional o no de la agricultura-<sup>8</sup>.

2. La garantía de la continuidad de la explotación agraria, configurándose supuestos de sucesión especial<sup>9</sup> o posibilidades de transmisión *inter vivos*<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Así, CLEMENTE MEORO, M., *Los arrendamientos rústicos...*, cit., p. 9, quien fundamenta su discurso en el Preámbulo de la Ley 6/1986 donde se afirma que «el sistema de cultivo de la tierra, apoyado en un específico contrato que parece pertenecer al género, ciertamente indefinido e impreciso, de los arrendamientos (la *locatio conductio* de los romanos), llama la atención, ya bien entrado el siglo XIX, de un estudioso como Joaquín Costa, que se refiere a él como un caso de colectivismo agrario y lo incorpora, bajo el texto de un estudioso local (Soriano), al volumen colectivo «Derecho Consuetudinario y Economía Popular de España». En efecto, SORIANO, P., «Arrendamientos hereditarios», en *Derecho Consuetudinario y Economía Popular de España*, Barcelona, Manuel Soler Editor, 1902, p. 96, afirma que en la zona de la Vega de Valencia «el sistema corriente de explotación de la tierra es el arrendamiento [...] que se transmite hereditariamente por tácita reconducción [...] dividiendo el arrendamiento entre los hijos, lo cual agrava el mal de la parcelación de la propiedad con el de la parcelación del cultivo».

<sup>8</sup> En el Preámbulo de la Ley 3/2013 se señala que se «concibe el arrendamiento histórico como un contrato para la explotación agraria, e incluso en la terminología actual, un contrato para la empresa familiar, respondiendo al principio de continuidad en la explotación». No es necesario que el arrendatario sea un agricultor profesional (artículo 32.2 de la Ley 3/2013), pero sí se le exige que sea un cultivador directo dado que se prohíbe el subarriendo (artículo 43 de la Ley 3/2013), aunque no es necesario que cultive personalmente (artículo 30 de la Ley 3/2013), puede hacerlo a través de colaboradores.

<sup>9</sup> Como se verá más adelante, el artículo 45 de la Ley 3/2013 establece un verdadero orden sucesorio de carácter especial.

<sup>10</sup> Es posible la cesión *inter vivos* del arrendamiento en casos de jubilación o incapacidad física, psíquica o sensorial del arrendatario que le impida o dificulte el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato (artículo 44 de la Ley 3/2013).

3. La duración indefinida del plazo o tiempo de la relación arrendaticia, sin perjuicio de su resolución o extinción por las causas previstas en la ley o determinadas por la costumbre<sup>11</sup>. El requisito de la duración indefinida lo diferencia claramente del arrendamiento rústico previsto en el Código Civil<sup>12</sup> y del de la Ley de Arrendamientos Rústicos de Derecho civil común (tanto de la de 1980 como de la de 2003).

A estos puntos, el artículo primero de la Ley 6/1986 incorporaba dos elementos clave: el carácter consuetudinario<sup>13</sup> y la inmemorialidad<sup>14</sup> del contrato agrario: «La

<sup>11</sup> En este contexto, el artículo 34 de la Ley 3/2013, relativo a la duración del contrato, dispone que: «El contrato se entiende celebrado por tiempo indefinido, sin perjuicio de su resolución o extinción por las causas previstas en esta ley o determinadas por la costumbre. Cualquier pacto sobre plazo o prórrogas supone la exclusión de esta modalidad contractual y, si fuere sobrevenido, su novación en arrendamiento ordinario».

<sup>12</sup> A decir de CLEMENTE MEORO, M., *Los arrendamientos rústicos...*, cit., p. 18, la duración indefinida de los arrendamientos históricos valencianos no significa la quiebra del principio de temporalidad del derecho arrendaticio (cfr. artículo 1.583 cuyo tenor dispone que «puede contratarse esta clase de servicios sin tiempo fijo, por cierto tiempo, o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo», aunque referido al arrendamiento de servicios, establece un principio general aplicable a todo arrendamiento).

<sup>13</sup> La naturaleza consuetudinaria se concretaba en modo más absoluto en el artículo 1 de la Ley 6/1986 así como en los artículos 2 y 8 del Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se desarrolla la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos, dado que la actual Ley 3/2013 no establece que el contrato de arrendamiento histórico valenciano se rija por la costumbre, a pesar de que son varias las referencias que la aluden en relación con el contenido del contrato, en particular, la costumbre de la llevanza de la *llibreta*, cuaderno en el que entre otras circunstancias, se anota el pago de la renta (artículo 38 de la Ley 3/2013), la designación de sucesor en el cultivo, etc. La Ley 3/2013, ha relativizado su uso, puesto que tal y como se recoge en el Preámbulo, «con relación a los arrendamientos existentes, o en su caso a los que se pudieran constituir, la ley ha querido relajar la exigencia de la tradicional libreta, pues siendo un elemento notoriamente característico de los arrendamientos de la vega de Valencia, no necesariamente aparece en otros arrendamientos localizados en áreas distintas que, sustancialmente, responden sin embargo al mismo tipo de contrato indefinido de transmisión hereditaria».

<sup>14</sup> A la necesidad de que se tratara de un contrato de cuya antigüedad se ha perdido memoria se refería el artículo 1 de la Ley 6/1986 y los artículos 2 y 8 del Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se desarrolla la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos. En todo caso, el arrendamiento debía de haber sido concertado antes de la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935 sobre arrendamientos rústicos, como disponía el artículo 3.2 de la Ley 6/1986. La interpretación de la inmemorialidad ofrecida por la jurisprudencia –según Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995)– se concretó en que el carácter inmemorial «se extiende, tanto al momento de la constitución de la relación jurídica, cuanto al contenido contractual concreto de la misma; ha de entenderse en el sentido jurídico clásico de la inmemorialidad, que se concreta en el dato de que tal relación viene existiendo desde un tiempo que se pierde en la memoria de las personas físicas; no será óbice, pues, para la estimación concreta de cada inmemorialidad, la constancia o datación más o menos precisa, del momento del nacimiento de la relación, como consecuencia de la pertinente investigación histórica, siempre que ésta venga lo suficientemente alejada en el tiempo como para estimar la inmemorialidad». La característica de la inmemorialidad no se encuentra referida en la Ley 3/2013 que, además, prevé la posibilidad de que se concierte un contrato de arrendamiento rústico en fincas ubicadas en la Comunidad Valenciana si se pacta una duración indefinida y que así se ajuste a lo que ha sido consuetudinariamente un arrendamiento histórico valenciano, es decir, cabe la constitución de un arrendamiento rústico *ex novo* en virtud de la Ley 3/2013. No obstante, esta ley no olvida del todo el concepto de inmemorialidad, dado que a tenor de su artículo 50, es posible que los arrendamientos rústicos valencianos que tengan carácter inmemorial o que fueran constituidos antes de la Ley de 15 de marzo de 1935, sobre tierras

presente Ley tiene por objeto regular, como institución propia del Derecho civil valenciano, los arrendamientos históricos constituidos desde tiempo inmemorial y regidos por la costumbre», estos elementos no se han trasladado a la vigente Ley 3/2013, quizá porque la Ley 6/1986 estaba más preocupada por integrar cuestiones de historia y de competencia legislativa –circunstancias absolutamente razonables dado el contexto en el que se produjo la iniciativa legislativa–, mientras que la ley 3/2013, promulgada en un contexto de indudable constitucionalidad y superada cualquier reticencia en este sentido, se dedica a consideraciones de naturaleza más sociológica, no en vano, en su Preámbulo advierte que «la tradición vigente en la Comunidad Valenciana, vinculada especialmente al mundo agrario, presenta facetas que requieren de la acción legislativa de la Generalitat, no sólo con la finalidad de positivizar la costumbre, sino también con la de adaptarla a las nuevas realidades socioeconómicas y, en algunos casos, de protegerla frente a determinadas prácticas abusivas»<sup>15</sup>, afirmando que, aunque se deroga la Ley 6/1986, «es evidente que esta regulación nace de aquella normativa y de su jurisprudencia, pretendiendo aprovechar los frutos de más de veinticinco años de vigencia».

A los tres puntos básicos anteriores se debería sumar los que a continuación se enuncian como resultado de la reformulación de la institución operada por la Ley 3/2013:

4. Este arrendamiento tiene carácter territorial valenciano<sup>16</sup>.

5. Se formaliza por escrito con sujeción expresa de las partes contratantes a ese tipo contractual (artículo 33<sup>17</sup>), dado que la Ley 3/2013, en rigor, realiza una labor de positivización un derecho consuetudinario.

---

radicadas en la Comunidad Valenciana y por tiempo indefinido, también puedan ser declarados históricos valencianos.

<sup>15</sup> A decir de LLOMBART BOSCH, M.<sup>a</sup> D., «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en AMAT LLOMBART, P., *Arrendamientos Históricos Valencianos*, Valencia, Ediciones Revista General de Derecho, 2004, pp. 17-100, en particular, p. 68, la Ley 6/1986 encuentra entre sus causas problemas sociales en la huerta que pretende atajar, como por ejemplo, el caso de sobrevaloración de tierras convertidas en suelo urbano o turístico que se resolvía por los Tribunales siempre a favor del propietario, dado que el derecho aplicable, esto es, las leyes de arrendamientos del Derecho civil común, preveían exiguas indemnizaciones para el agricultor cuya familia había cultivado esa tierra inmemorialmente, a pesar de que se corrigieran ya por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.

<sup>16</sup> Según el artículo 32.1 de la Ley 3/2013: «sólo pueden darse en arrendamiento histórico las fincas rústicas susceptibles de algún tipo de cultivo o producción agraria, recaídas en la Comunidad Valenciana», bien entendido que, como señala la STSJCIV de 12 de enero de 1995 (RA 417/1995), «no significa que todas las relaciones análogas acerca de la explotación agrícola de la tierra, que se produzcan en dicho territorio, deban venir sometidas a tal régimen jurídico, sino sólo aquellas que reúnan, además de ésta, las características dichas de inmemorialidad y consuetudinariedad; por el contrario aquellas relaciones jurídicas que carezcan de alguna de estas características, aunque se produzcan en este territorio deberán venir reguladas por las reglas civiles comunes». Y ahora, además, con sumisión expresa a la Ley 3/2013 y con una duración indefinida.

<sup>17</sup> Artículo 33 de la Ley 3/2013, relativo a la forma del contrato: «Los arrendamientos que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley deberán formalizarse por escrito, con sujeción expresa a este tipo contractual, que no se presume. Cualquiera de las partes podrá exigir la formalización del contrato en documento público, de forma originaria o sobrevenida, con los requisitos y menciones necesarias para su inscripción en los registros públicos que lo admitan. Los gastos serán de cuenta de quien lo exija». Las partes pueden hacer servir para la formalización por escrito la tradicional *llibreta*, haciendo constar los datos de identificación de la finca y de la persona arrendataria (artículo 36.2 de la Ley 3/2013).

En definitiva, la Ley 3/2013 ha regulado<sup>18</sup> un contrato de arrendamiento rústico particularizado de fincas radicadas en la Comunidad Valenciana que, acordado de forma indefinida, se ajusta a lo que ha sido consuetudinariamente un arrendamiento histórico valenciano, no en vano, en su Preámbulo alude claramente a un «tipo contractual propio y diferenciado», (los artículos 33 y 47 se refieren a él como «tipo contractual» y el artículo 34 como «modalidad contractual») que toma forma «arrendaticia» (artículo 31.1.2) frente al arrendamiento ordinario.

Además de la revisión de estos principios básicos, es conveniente realizar una sucinta aproximación al régimen jurídico básico de la institución que nos ocupa desde lo preceptuado en la Ley 3/2013. Recordemos que el arrendamiento rústico parte de una relación jurídica en cuya virtud una de las partes cede a la otra, necesariamente persona física, el uso indefinido de una o varias parcelas rústicas, o de parte de ellas, para que las explote, por sí o por medio de personal colaborador, conforme a su naturaleza agrícola, a cambio de una renta en dinero que se paga semestralmente o mediante otra periodicidad pactada. El arrendamiento histórico se inspira en el principio de continuidad de la explotación agraria. Es más, el arrendamiento se extiende al cequiaje, derechos de riego, derechos de paso, derecho a la percepción de ayudas o subvenciones, otros derechos de producción agrícola y, en general, a todo lo que sea necesario o esté directamente vinculado al cultivo y explotación de la finca. Se extiende también, salvo pacto, a los aprovechamientos secundarios de la tierra, pero no a los cinegéticos u otros ajenos a la explotación agrícola.

En cuanto a los sujetos, a las partes se les requiere la capacidad general para contratar y, en particular, para dar tierras en arrendamiento histórico valenciano es necesaria la misma capacidad que para enajenar bienes<sup>19</sup>.

La renta<sup>20</sup> del arrendamiento vendrá fijada siempre en dinero, se devenga por periodos vencidos, sean semestrales u otros pactados. Salvo pacto en contrario, la renta se paga en el domicilio del arrendador al final del periodo por el que se devenga.

<sup>18</sup> Estimamos oportuno hacer notar que, atendiendo a los principios de aplicación de las normas jurídicas, la prelación de normas que regulan los arrendamientos rústicos históricos valencianos es la siguiente: en primer lugar, las normas imperativas de la Ley 3/2013; en segundo lugar, los pactos que tengan a bien los contratantes en tanto no vayan en contra de la Ley 3/2013; en tercer lugar, las normas dispositivas de la Ley 3/2013; en cuarto lugar, el Derecho consuetudinario valenciano; y, en quinto lugar, las normas de Derecho común sobre arrendamientos rústicos –la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 y el Código Civil–.

<sup>19</sup> Por tanto, los progenitores o los tutores no podrán ceder bajo esta forma arrendaticia los bienes rústicos de sus hijos menores o de los incapacitados que estén bajo su patria potestad o tutela. Tampoco podrán ceder bienes en arrendamiento histórico valenciano quienes sean titulares de derechos reales limitados que impliquen facultad de disfrute.

<sup>20</sup> Salvo pacto en contrario, la renta se actualizará anualmente conforme al índice general para la Comunidad Valenciana de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. Cada diez años la renta podrá ser revisada, a instancia de cualquiera de las partes, para adaptarla a la de mercado de sus mismas características y clase de cultivo. A falta de acuerdo entre las partes, será fijada por técnico independiente, designado por la *Conselleria* competente en materia de agricultura. La renta también podrá ser revisada por mejoras en la finca hechas por el arrendador, de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado. La renta podrá modificarse a petición de cualquiera de las partes, cuando por efecto de alguna actuación expropiatoria o urbanística se hubiera reducido la superficie de la finca arrendada o gravado con el establecimiento de alguna servidumbre que desmerezca, condicione o dificulte el cultivo.

El arrendador está obligado a emitir recibo<sup>21</sup> de cada uno de los pagos, expresando en ellos la finca o fincas, el importe, concepto, periodo y fecha, y la identidad del arrendatario de quien se recibe.

Salvo pacto o costumbre del lugar en contrario, corresponde al arrendatario el pago del cequijaje, desagüe, guarderías, conservación de caminos o vías rústicas y otros análogos que se correspondan con la finca arrendada. Los tributos periódicos que gravan la propiedad o derecho real sobre la tierra corresponden a quien ostente la propiedad o la titularidad del derecho (normalmente el arrendador), conforme a su legislación específica, aunque es lícito el pacto de repercutirlos al arrendatario.

El arrendatario tiene a derecho elegir la clase de cultivo y el derecho y el deber de cultivar la tierra y de explotarla conforme a su naturaleza y características, de conformidad con la normativa vigente y según las buenas prácticas agrarias. Salvo acuerdo con el arrendador, el arrendatario no podrá elegir aquellas clases y tipos de cultivo que impliquen transformación de la finca o mejoras extraordinarias no exigidas por la normativa vigente o impuestas por la administración competente.

En relación con las obras de reparación, mejoras e inversiones, la Ley 3/2013 se remite a la legislación estatal, de forma que será de aplicación el régimen jurídico establecido en la legislación del Estado para los arrendamientos rústicos ordinarios en materia de obras de reparación, mejoras impuestas o voluntarias e inversiones. No será aplicable la sustitución del pago de la renta por la realización de mejoras.

Las obras y reparaciones necesarias corresponden al arrendador. Las obras y gastos ordinarios de conservación son de cargo de la persona arrendataria; los extraordinarios de conservación son de cargo de la propiedad, pudiendo hacerlos el arrendatario. En este último caso, podrá optar o por reclamar los importes invertidos o por el derecho a la indemnización, dado que, terminado el arrendamiento, el arrendatario tiene derecho a ser indemnizado por el valor actual de las obras, mejoras e inversiones que haya hecho a sus expensas, incluido el derecho a la tierra flor, entendido como facultad del arrendatario de llevar consigo, al término del arriendo, la capa más superficial de la tierra de cultivo, determinante de su productividad.

En relación con la transmisión y la división de la finca, el arrendamiento no limita la facultad del propietario para transmitir su derecho por cualquier título, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente<sup>22</sup> del arrendatario (artículo 42 de la Ley 3/2013).

La transmisión no extingue el arrendamiento ni lo limita temporalmente, quedando el nuevo titular, en su caso, subrogado en la condición de arrendador<sup>23</sup>.

Se prohíbe el subarriendo, reputándose incumplimiento del contrato si se diera, de suerte que es nulo el pacto que lo establezca o lo permita.

<sup>21</sup> Los recibos deberán recoger todos los datos fiscales pertinentes para que el arrendatario y el arrendador puedan hacer sus declaraciones fiscales y puedan desgravar o declarar, según el caso, los importes de las rentas correspondientes. Si las partes se sirvieran de la tradicional *llibreta*, los datos de identificación de la finca y del arrendatario se consignarán al principio o en el momento en que se produzca alguna variación.

<sup>22</sup> Se hace notar que este derecho de adquisición preferente no cabe cuando se trata de transmisiones a título gratuito ni cuando la contraprestación recibida no sea en dinero (*v. gr.* permutas o servicios).

<sup>23</sup> Esta regulación no sigue lo preceptuado por el artículo 1571 del Código Civil que reza que «el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria».

Es posible la transmisión *inter vivos* del derecho arrendaticio en los casos de jubilación, incapacidad física, psíquica o sensorial del arrendatario que le impidan o dificulten gravemente y de modo definitivo el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato. En tal caso, el arrendatario puede ceder su derecho a la persona física que designe de entre quienes cooperen en el cultivo o de entre quienes podrían sucederle *ab intestato* en caso de fallecimiento (artículo 44 de la Ley 3/2013); las demás cesiones son causas de resolución del contrato (artículo 49.2 de la Ley 3/2013). La cesión del derecho arrendaticio puede ser hecha a título oneroso<sup>24</sup> o gratuito.

El fallecimiento del arrendatario no proporciona la extinción del arrendamiento si sus sucesores deciden continuar con la explotación agraria (artículo 45 de la Ley 3/2013). Esta sucesión es de carácter especial<sup>25</sup>, ya que no está sujeta al régimen jurídico general de la delación hereditaria, se trata de una nota típica de Derecho consuetudinario valenciano, dado que «el derecho de arrendamiento histórico valenciano no se integra en el caudal relicto de la persona arrendataria fallecida», aunque se tenga en cuenta su valor a los efectos del cálculo de la legítima.

Por cuanto respecta a la terminación del contrato de arrendamiento rústico, el arrendador tiene a su favor el derecho de recuperación, es decir, puede poner fin al arrendamiento si siendo persona física, recaba para sí el cultivo de la finca indemnizando al arrendatario<sup>26</sup> con obligación de cultivarla de forma directa, aunque no sea personal,

<sup>24</sup> Habida cuenta de que la cesión onerosa no proporciona al propietario derechos a participar en el precio o a la elevación de la cantidad de la renta (artículo 44.3 de la Ley 3/2013).

<sup>25</sup> Las concretas reglas de prelación hereditaria son las siguientes (artículo 45 de la Ley 3/2013, apartado 2.º): 1.ª) La persona física designada por el arrendatario en testamento o cualquier otro acto de última voluntad –por ejemplo, la designación hecha en la *llibreta*-. Se trata, por tanto, de un supuesto de sucesión a título particular. 2.ª) A falta de designación, sucederá en el derecho del arrendatario quien, siendo heredero, legatario o legitimario del causante, fuera cooperador de hecho en el cultivo de la finca al tiempo del fallecimiento. Si fueran varias las personas, se preferirá a la que tenga la condición de «joven agricultor» y, si hubiese también varias que tuvieran esa calificación, se preferirá a la más antigua. Si entre aquellas personas ninguna fuera «joven agricultor», se elegirá al sucesor por acuerdo mayoritario de quienes fueran cooperadores de hecho en el cultivo de la finca. 3.ª) Si no hubiera cooperadores de hecho o no siendo ninguno heredero, legatario o legitimario, sucederá el cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho que tenga hijos comunes con el causante. 4.ª) En defecto de los anteriores, sucederá el cónyuge no separado que no tuviera hijos comunes con el causante y, a falta de éste, sucederán los restantes herederos por orden de grado de parentesco prefiriéndose, a igualdad de grado, el que siendo mayor de edad fuera más joven y, a igual edad, decidirá el azar. Si es imposible la sucesión por faltar las personas arriba referidas o si ninguna de ellas manifiesta la voluntad de seguir en el arrendamiento, se extinguirá la relación arrendaticia.

<sup>26</sup> La indemnización se determinará conforme a los siguientes criterios: a) El 20% del valor rústico de la finca objeto de arrendamiento, justificado con informe emitido por persona técnica competente y, en su caso, el valor actual de las mejoras hechas a cargo del arrendatario. b) Si se hubiere modificado la clasificación urbanística del suelo para incorporarlo a algún proceso de urbanización, la indemnización será la prevista en el artículo 47 de Ley 3/2013, justificada también por informe emitido por persona técnica competente. Esto último se aplicará si la clasificación del suelo fuere alterada en los dos años siguientes al cese del arrendamiento por esta causa, pudiendo la antigua persona arrendataria exigir al arrendador o a la arrendadora la diferencia entre una y otra indemnización; a falta de aceptación, se determinará judicialmente. c) También se aplicarán los criterios del artículo 47 de la Ley 3/2013, aun no existiendo alteración en la clasificación del suelo, si al tiempo de ejercitar el derecho de recuperación el valor en venta de los terrenos arrendados es sustancialmente superior a su valor agrícola por efecto de expectativas urbanísticas, y así resulta justificado por informe emitido por dos personas técnicas competentes.

como titular de la explotación agraria durante un plazo mínimo de diez años. Si fueren varias las personas coarrendadoras, podrán ejercitar el derecho todas ellas conjuntamente, o varias de forma también conjunta, o una sola de ellas; en estos dos últimos casos con consentimiento de las restantes.

El desistimiento unilateral del contrato deberá ser comunicado fehacientemente al arrendatario antes de la terminación del año agrícola inmediatamente anterior a aquél en que deba tener efecto y, en todo caso, con el plazo mínimo de seis meses. La declaración podrá hacerse en la *llibreta*, con el enterado del arrendatario.

Junto con la comunicación del desistimiento, el arrendador ofrecerá al arrendatario la correspondiente indemnización, que deberá pagar o consignar con anterioridad al cese efectivo del arrendamiento. El arrendatario disconforme podrá exigir judicialmente la liquidación de su derecho, pero no podrá retener la posesión.

El ejercicio del derecho dejará a salvo la facultad del arrendatario de recoger y hacer suya la cosecha pendiente.

Si el antiguo arrendador incumpliera el deber de cultivar la tierra durante un plazo de diez años, el antiguo arrendatario o sus causahabientes tendrán derecho a la rehabilitación del contrato y a la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados.

Es este, sin entrar en detalles de interpretación doctrinal, el régimen jurídico de los arrendamientos rústicos valencianos que concreta la Ley 3/2013. A verificar sus orígenes se dedican las páginas que siguen.

## II. REGULACIÓN HISTÓRICA

Esta forma de explotación agrícola ha sido regulada por formas jurídicas diversas (figuras arrendaticias que se recogen incluso en la Biblia<sup>27</sup>, formulaciones enfitéuticas egipcias<sup>28</sup> o griegas<sup>29</sup>, los *agri vectigales* o la *locatio conductio* romanas y los precarios y

<sup>27</sup> El Antiguo Testamento (Gen. 47, 20-25) relata cómo José compró para el Faraón todas las tierras de Egipto, al tiempo organizó el cultivo de las tierras a través de pactos con los agricultores, de forma que estos entregaban la quinta parte al Faraón quedándose aquellos las cuatro partes restantes.

<sup>28</sup> D'ORS, A., *Introducción al estudio de los documentos del Egipto romano*, Madrid, CSIC, 1948, pp. 86 y 87, teniendo en cuenta que todas las tierras pertenecían al Faraón, clasificó las figuras contractuales bien en atención a los distintos tipos de cultivo que en ellas se practicaban, bien según el vínculo que detentaban los arrendatarios. Así, las tierras que se plantaban de cereales se arrendaba a los colonos reales a través de pactos temporales, de duración breve, y a cambio de una renta en especie, las semillas se les proporcionaban por funcionarios reales y podían ser expulsados en todo momento. Otro tipo de concesiones de naturaleza real en este caso, aunque también revocables, eran las obtenidas por altos funcionarios civiles o militares, que recibían tierras y las administraban o de manera directa o subarrendándolas a otros campesinos. Por último, las llamadas tierras coloniales eran lotes de tierras entregadas a soldados en pago de servicios prestados, tenían carácter irrevocable y, así, eran transmisibles *mortis causa*, aunque no *inter vivos* y estaban sometidas a control oficial y al pago de cánones e impuestos, a estas D'Ors las denomina «enfitéusis limitadas».

<sup>29</sup> Texto en el que Plutarco, *Vidas Paralelas*, Solón, 13, relata la relación jurídica entre el propietario de unas tierras (acreedor) y un campesino (deudor). El campesino estaba obligado a cultivar las tierras de su acreedor a cambio de la sexta parte de lo cultivado, entregando el resto para pagar la deuda contraída, así se les llamaba «partisextos y jornaleros», según ROSSI, B., s. v. *Colonia Partiararia*, en *Novissimo Digesto Italiano. T. III*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1957-1975, p. 453, se

censos enfitéuticos medievales y las locaciones *longum tempus*). Todas estas fórmulas en teoría han ordenado a lo largo de la historia la forma de cultivar la tierra de propiedad ajena, a cambio de un precio, o en metálico, o en servicios.

Como acertadamente manifiesta Amat Escandell<sup>30</sup>, «el Derecho agrario moderno nació del Derecho civil moderno, como el Derecho civil moderno es hijo del Derecho romano, y a su vez, el Derecho romano nació del Derecho agrario». A pesar de que muchos autores opinan que el Derecho agrario, como ciencia jurídica, encuentra origen en el siglo XX, reconocen al tiempo que la agricultura como actividad humana de base ha sido regulada jurídicamente desde la más remota antigüedad<sup>31</sup>.

En cualquier caso, centramos nuestra atención en las eventuales raíces romanas de la institución sometida a examen, no en vano, a decir de DEL VECCHIO<sup>32</sup>, no sólo las XII Tablas son en sustancia un código rural, sino que el Derecho romano del *Corpus Iuris* es un Derecho agrario en cuanto refleja y disciplina, precisamente, los bienes y relaciones jurídicas de interés rural, y más aún, la evolución socio-económica, a decir de Brugi<sup>33</sup>, permitió que en el Derecho romano común viviera y se desarrollara un grupo de doctrinas, de reglas y de excepciones, que formaron el Derecho agrario de entonces con acusada raíz romanística.

## II.1. La explotación agraria en el Derecho Romano

En este punto debemos partir de la distinción entre *ager publicus* y *ager privatus*. La propiedad privada se ejercía por *el pater familias* sobre el fundo, de modestas proporciones<sup>34</sup>. El *ager publicus* se concedía a quienes pudieran pagar los cánones –*vectigalia*– a

---

trataría de un negocio jurídico de naturaleza crediticia en cuya virtud el labrador (deudor) satisfacía parte de su deuda trabajando la tierra pudiéndose reservar la sexta parte de lo cosechado, a estos campesinos se les denominaba *sextari* o *mercenari*.

<sup>30</sup> AMAT ESCANDELL, L., «Ascendencia romana del Derecho agrario», en *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Santa Cruz Teijeiro*, Valencia, Universidad de Valencia, 1974, pp. 81-85, en particular, p. 85, quien alude literalmente a CAMPUZANO, F., «La transformación de las instituciones civiles en el Derecho Agrario», en Libro-Homenaje al Profesor Don Felipe Clemente de Diego, Madrid, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1940, pp. 71-190, en concreto, p. 76.

<sup>31</sup> Entre otros, LUZZATTO, F., «Contributto allo studio delle origini del Diritto agrario», en *Rivista di Diritto Agrario* (1935) pp. 603-609, p. 605, se sorprende de las acusadas semejanzas que pueden encontrarse entre las modernas leyes agrarias –esencialmente en materia de contratos– y las legislaciones antiguas.

<sup>32</sup> DEL VECCHIO, G., «Sul Diritto Agrario», en *Rivista di Diritto Agrario* (1952) pp. 227-238, particularmente, p. 228.

<sup>33</sup> BRUGI, B., «Il Diritto agrario nel Diritto romano comune», en *Rivista di Diritto Agrario* (1933) pp. 169-173, en particular, p. 172.

<sup>34</sup> Según BONFANTE, P., *Historia del Derecho Romano I*, trad. por J. Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1944, p. 224, solía medir de 2 a 7 yugadas (medida que equivale al terreno que una yunta pueda labrar en un día), era transmisible *mortis causa* y en el lenguaje de las XII Tablas se denomina *heredium*; el mismo autor pone de manifiesto –p. 280– que «la base económica de la antigua sociedad romana es esencialmente agrícola, y el predio y el ganado mantenido en el *ager publicus*, constituyen la única riqueza [...] la categoría de los bienes de importancia social (*res mancipi*), responde a las necesidades de la economía agrícola; las servidumbres rústicas tienen precedencia histórica y preeminencia respecto a las urbanas; intangibles como los materiales incorporados a un edificio son los palos de las vides, y las disposiciones particulares del Código decenviral, consideradas una a una, han hecho definirlo como un Código rural».

través de concesiones arrendaticias para su explotación. A decir de Peter<sup>35</sup>, los tres fenómenos más importantes del Derecho agrario de la antigüedad romana son: la obligación general de derecho público de administrar y cultivar los *praedia rustica*, el vínculo perpetuo que ligaba a los arrendatarios con las tierras por ellos cultivadas y la formación de economías comunales cerradas cuyos miembros eran obligados a las cargas comunes, pero jurídicamente privilegiados respecto a los extranjeros.

La relevancia de la agricultura la percibe magníficamente Kaser<sup>36</sup> cuando recoge que «la agricultura y la ganadería son el fundamento económico vital de Roma, así como la base de su estructura social. Un sentido rural impregna toda la vida espiritual de este pueblo, su religión, sus costumbres, su arte, política y derecho. Este sentido rural, esta estructura agraria, explican la posición e importancia de la sociedad familiar como unidad que inspira y domina todo el derecho privado de esta época», en sentido similar, aunque desde un punto de vista más jurídico, Sohm<sup>37</sup> afirma que «el derecho de las XII Tablas es un derecho civil propio de labriegos, rígido, severo y torpe» y, en resumen, a zaga de Ballarín<sup>38</sup>, «las XII Tablas han sido llamadas, con razón, el primer código agrario del mundo, ya que la base del estado en Roma fueron los campesinos».

El punto de partida, por tanto, ha de ser la organización de la propiedad provincial, dado que en las provincias no existía propiedad privada exclusiva de los ciudadanos romanos, de forma que a los particulares se les concede una *possessio* a través de fórmulas contractuales –concesiones– a cambio del pago de un vectigal o canon<sup>39</sup>. La política de conquistas romana determina la relevancia de dotar de rentabilidad a la tierra a través de su explotación agrícola, lo que provoca el nacimiento de unos derechos reales limitados que se constituían bajo diversos tipos de contratos, entre ellos, el precario, la *Colonia Partiaría* –aparcería consistente en la entrega de una parte de la cosecha al dueño, solía ser por cinco años–, la enfiteusis<sup>40</sup>, esto es, la plantación y mejora de tierras,

<sup>35</sup> PETER, H., «Il Diritto agrario del tardo Imperio Romano», en *Rivista di Diritto Agrario* (1954) 421-436, particularmente, p. 422.

<sup>36</sup> KASER, M., *Derecho Romano Privado*, trad. por J. Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Reus, 1968, p. 6, quien añade –p. 18– que las XII Tablas son preceptos expresados con frases lapidarias apropiadas a una época rústica y rudimentaria.

<sup>37</sup> SOHM, R., *Instituciones de Derecho Privado Romano*, trad. por W. Roces, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1928, p. 45

<sup>38</sup> BALLARÍN MARCIAL, A., *Derecho Agrario*, Madrid, Editorial de Derecho Reunidas, 1965, p. 14; otros autores han profundizado sobre el tema, así como sobre el influjo del Derecho Romano en el Código civil español y en el Derecho agrario, entre estos, puede consultarse a CAMPUZANO, F., «La transformación de las instituciones civiles en el Derecho Agrario», *cit.*, pp. 76 a 79; CERRILLO, F., – MENDIETA, L., *Derecho Agrario*, Barcelona, Bosch, 1953, p. 26.

<sup>39</sup> Es relevante hacer notar la confusión en la interpretación de los textos del Codex y del Código Teodosiano sobre los contratos de explotación agraria dado que recaían sobre categorías de tierras absolutamente diferentes, así los *fundi patrimoniales*, *fundi rei privatae*, *fundi saltuenses*, etc., así como la distinta condición jurídica de los cultivadores: *agricolae*, *censiti*, *coloni*, *adscripti*, *liberi*, etc. circunstancias que aumentan la confusión. A este respecto *vid.* D'ORS, A., en «La formación histórica de los tipos contractuales romanos», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, V (1950) pp. 246-260, esencialmente, p. 247.

<sup>40</sup> Sobre la institución, entre otros, destacamos los estudios de: PIVANO, S., *I contratti agrari nel Medioevo*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1904; TRIFONE, R., *Feudi e demani. Eversione della feudalità nelle provincie napoletane. Dottrine, storia, legislazione e giurisprudenza*, Milano, Società Editrice Libiana, 1909; VALORI, B., *Delle prestazioni enfiteutiche nelle varie parti d'Italia. Studio teorico-pratico Storia. Testo di leggi*.

considerado como derecho de uso y disfrute de la tierra ajena transmisible *mortis causa* a cambio del pago de cánones anuales, y otras formas de relación arrendaticia.

A decir de Llobart Bosch<sup>41</sup>, son tres las fórmulas contractuales romanas en las que pueden encontrarse vestigios del origen remoto del modelo de contrato de arrendamiento rústico valenciano (la *locatio ager vectigalis*, la enfiteusis y la *locatio conductio*), aunque como bien advierte la autora, todo ello teorizando siempre desde la hipótesis, dadas las dificultades en el deslinde de datos necesarios para apoyar determinada figura en particular, aunque en principio, lo más coherente es reconducir el modelo actual a la *locatio conductio* por ser un contrato genérico, de naturaleza amplia e indefinida. Sin embargo, a nuestro entender, no pueden ser tratadas de forma separada el arrendamiento de terrenos rústicos para su explotación y la enfiteusis<sup>42</sup>, cuya etimología

---

*Documenti. Giurisprudenza*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1909; FILOMUSI GUELEI, F., *Diritti reali ad uso di lezioni: Introduzione, Teoria delle cose e dei beni, Proprietà, Modo di acquisto, Possesso*, Roma, E. Loescher, 1910; MAURO, L., *Il Contratto di Enfiteusi nel Diritto Comune e Consuetudinario preesistito alla Codificazione*, Napoli, Tipografia di Diogene, 1912; SIMONCELLI, V., *Della enfiteusi, vol. I*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1922; CENCETTI, G., *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei glossatori e dei commentatori*, Bologna, Cupini, 1939; CARIOTA-FERRARA, L., *L'enfiteusi*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1951; CARRARA, G., *I contratti agrari*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1952; DE MARTINO, «Ager privatus vectigalisque», en *Studi in onore di P. di Francisci I*, Milano, Giuffrè, 1956, pp. 557-579; BOVE, L., *Ricerche sugli agri vectigales*, Napoli, Jovene, 1960; GALLO, F., «Disciplina giuridica e costruzione dogmatica nella locatio degli agri vectigales», *SDHI* 30 (1964) pp. 1-49; WIEACKER, F., «Agri vectigales» [Rez. Bove, L., *Ricerche sugli Agri Vectigales* (1969)], *LABEO* 10 (1964) pp. 440-445; LEVI, M.A. «Genesi della centuriato e dell'ager vectigalis», en *La parola del passato* 23 (1968) 409-415; FUENTESECA DEGENEFTE, M., *De emphyteutico iure*, Madrid, Dykinson, 2003; SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Enfiteusis: negocio jurídico de fomento*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2016.

<sup>41</sup> LLOMBART BOSCH, M.<sup>a</sup> D., «El arrendamiento consuetudinario valenciano...», *cit.*, p. 24.

<sup>42</sup> Parte de la doctrina la hace derivar de una sola figura, la *locatio conductio*, que dio, lugar a una amplia gama de contratos de cesión de tierras a cambio de un canon o renta. Una segunda orientación doctrinal considera su origen derivado del conjunto de fórmulas negociales que se dieron sobre los fundos provinciales y que fueron configurando sus bases jurídicas, en concreto, en la organización de las propiedades imperiales que formaban parte del *ager publicus populi romani* que llegó a ser absorbido por el patrimonio del emperador y dependía así de la administración imperial; estas propiedades estaban divididas en *saltus* con una particular estructura administrativa y de explotación que recaía en manos de *procuratores*, esto es, personal propio de la propiedad al servicio imperial que ejercían un poder magistratural, judicial y policial en los *saltus* que estaban dentro de su jurisdicción a semejanza de los magistrados municipales, o *conductores* a los que se arrendaban los beneficios de las tierras y éstos a su vez las arrendaban por lotes a colonos, además, esta forma de explotación iba acompañada de una concreta legislación que regulaba las relaciones entre *coloni*, *conductores* y *procuratores*; de esta legislación se conservan algunas inscripciones, todas ellas en el norte de África, que se incluyen dentro de dos leyes más amplias: la *Lex Manciana* y la *Lex Hadriana de rudibus agris*. Se trata de la inscripción de Henchir-Metich (*CIL* VIII, 25902 = *FIRA* I, n.º 100) de finales del reinado de Trajano en la que se establecen las pautas para cultivar una categoría de tierras no utilizadas, muy probablemente como respuesta a una petición de los colonos; la inscripción de Ain-el-Djemala (*CIL* VIII, 25943 = *FIRA* I, n.º 101) de época de Adriano en la que se recoge la petición de un grupo de colonos que quieren cultivar olivos y viñedos en bosques y tierras pantanosas; la inscripción de Ain-Wassel (*CIL* VIII, 26416 (Suppl. IV) = *FIRA* I n.º 102), también designada como *ara legis Hadrianae* que recoge una nueva publicación del *Sermo procuratorum* en época severiana; y las inscripciones de Souk-el-Khmis (*CIL* VIII, 10570 = *FIRA* I, n.º 103), de Ain-Zaga (*CIL* VIII, 14451) y de Gasr-Mezuar (*CIL* VIII, 14428), que recogen protestas de colonos de varios *saltus* al emperador Cómodo por los abusos de los *conductores*; *vid.* al respecto CASTILLO PASCUAL, M.<sup>a</sup> J., *Espacio en orden: el modelo gromático-romano de ordenación del territorio*, La Rioja, Universidad de La Rioja, 2011, pp. 186ss. Sobre el colonato romano *vid.* DE COULANGES, F., *Recherches sur quelques problèmes d'histoire*, París, Librairie Hachette et C<sup>ie</sup>, 13.<sup>a</sup> ed., 1913, pp. 3ss.

griega hace referencia a la obligación principal del enfiteuta: la de plantar y roturar nuevas tierras, base de la explotación agraria. En efecto, Gumersindo de Azcárate<sup>43</sup>, resume muy acertadamente que la evolución del derecho de propiedad sigue las siguientes etapas: configuración del precario, transformación en usufructo, arrendamiento indefinido, tenencia colonial y enfiteusis (que encuentra concreción con la constitución del emperador Zenón a la que nos referimos más adelante)<sup>44</sup>.

La definición de enfiteusis que recoge la Enciclopedia Jurídica Española es la siguiente: «*Contractus solo consensu initus de fruitione rei in perpetuum vel ad tempus non modicum transferenda in alium pro certa pensione annua in agnitionem praestita domini*»<sup>45</sup>. A decir de Fuenteseca<sup>46</sup>, se trata de un «arrendamiento rústico a largo tiempo, que se caracteriza por su relación especial económica, ya que tenía por objeto roturar, hacer plantaciones, cultivar y mejorar una tierra». Son muy acertadas las palabras de LONGO<sup>47</sup> quien pone el acento sobre la necesidad de cultivar y mejorar tierras incultas, en particular, afirma el autor que es connatural al negocio la obligación de trabajar la tierra, cultivarla y transformarla en productiva. El requisito de la *meliорatio* hace de la institución un instrumento que induce a los concesionarios al cultivo, a la roturación, al incremento productivo del fundo, que de otra forma hubiera quedado improductivo<sup>48</sup>.

Como se ha comentado, desde época republicana y durante todo el gran proceso de expansión que culminaría en el Imperio, la administración pública romana solía conceder a perpetuidad el uso y disfrute de terrenos públicos (*agri vectigales*) para su explotación con la obligación por parte del cesionario de pagar una contraprestación –vectigal-. Tal relación jurídica tenía las características típicas de un contrato de arrendamiento entre el propietario que cedía las tierras (arrendador), y el que recibía el uso y disfrute mediante pagos periódicos (arrendatario), sin embargo, dado que el disfrute era concedido a perpetuidad, se planteó la duda sobre si tal relación debía ser considerada venta

<sup>43</sup> DE AZCÁRATE, G., *Ensayo sobre la historia del Derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, Tomo I, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1879-1883, pp. 96ss, quien sigue las tesis de COLQUHOUN, P. M., *A summary of the Roman civil law: illustrated by commentaries on and parallels from the mosaic, canon, mohammedan, english, and foreign law I*, London, Stevens, 1851, § 1691.

<sup>44</sup> Por su parte, MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino. Historia y realidad. Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su pasado, su presente y su futuro*, Valencia, Tipografía Moderna, A.C. de M. Gimeno, 1922, p. 21, afirma que «el tránsito de la enfiteusis del Bajo Imperio a las distintas formas de propiedad censual de la Edad Media sigue este curso», añade el autor –pp. 22 a 23– que desde la enfiteusis romana hasta el arrendamiento hay innumerables matices que difieren entre sí, no obstante «en medio de esa gran variedad [...] se observa un fondo de unidad que está acusado como cómo todas esas instituciones respondían a una misma necesidad y se inspiraban en una misma idea».

<sup>45</sup> COVIÁN, V., s. v. «Enfiteusis», en *Enciclopedia Jurídica española*. T. XIII, Barcelona, F. Seix, 2.<sup>a</sup> ed., 1910, p. 532.

<sup>46</sup> Vid. FUENTESECA DEGENEFTE, M., *De emphyteutico iure*, cit., pp. 11ss.

<sup>47</sup> LONGO, G., *Corso di Diritto Romano: i diritti reali*, Padova, Cedam, 1962, pp. 357ss.

<sup>48</sup> Otros autores no otorgan tanta importancia a la mejora, entre otros: ARANGIO RUIZ, V., s. v. «Enfiteusis», en *Novissimo Digesto Italiano*, T. III, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1957-1975, p. 254; LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., *La enfiteusis en el Derecho Civil de Baleares*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1968, p. 41, advierte que «la función social a la que sirve el contrato como instrumento de colonización agraria, se realizó sin imponer específicamente la obligación de mejorar la tierra por el juego específico de los intereses recíprocos», en igual sentido, VATTIER FUENZALIDA, C., *Las mejoras del arrendamiento rústico. Estudio de Derecho Comparado*, Salamanca, Universidad Pontificia de Salamanca, 1978, pp. 4 a 14.

en lugar de arrendamiento, esencialmente también por los amplísimos derechos del arrendatario que lo asimilaban a un propietario a pesar de que estaba obligado a abonar un canon. Gayo acaba con la duda (Gai. III.145<sup>49</sup>) al considerar tales relaciones como arrendamiento –*magis placuit locationem conductionemque esse*–.

La reorganización de la institución de la enfiteusis corresponde a la época de Diocleciano, quien establece que el fundamento del contrato es el arrendamiento de tierras públicas por concesión sujeta a licitación a fin de su roturación y plantación, es decir *emphyteuticum praedium sine decreto praesidis distrahis non licet*, como reza C. 5.71.13<sup>50</sup>, o bien su gestión a través de contratos e instrumentos escritos privados realizados entre particulares como recoge C. 11.62.3<sup>51</sup>, aunque existen vestigios de acuerdos similares realizados entre particulares anteriores al siglo IV; en efecto, entre la doctrina, Covián<sup>52</sup> manifiesta que dichos contratos ya existieron aun antes de Constantino, ya que sin duda, la práctica romana reconocía como precedentes los de Grecia en los que podían ser objeto de este tipo de contratos las tierras de particulares, esta tesis la confirma Cuq<sup>53</sup>, al asegurar que se dieron contratos similares a los *agri vectigalis* entre particulares, en concreto en D. 20.1.31pr donde Scevola, al referirse a la *lex fundo vectigalis dicta*, destaca la cláusula *ut is post certum tempora vectigal solutum non esset, ad dominum pedeat*.

En definitiva, los diversos tipos de concesiones tienden a unificarse bajo la denominación común de *ius emphyteuticum*, en concreto, fue el emperador Zenón en el año 476 (C. 4, 66, 1<sup>54</sup>) quien resolvió definitivamente la cuestión sobre la naturaleza del derecho

<sup>49</sup> *Adeo autem emptio et venditio et locatio et conductio familiaritatem aliquam inter se habere videntur, ut in quibusdam causis quaeri soleat, utrum emptio et venditio contrahatur an locatio et conductio, veluti si qua res in perpetuum locata sit. Quod evenit in praediis municipum, quae ea lege locantur, ut, quamdiu [id] vectigal praestetur, neque ipsi conductori neque heredi eius praedium auferatur; sed magis placuit locationem conductionemque esse*, texto que copia el emperador Justiniano en Inst. 3.24.3. Vid. FUENTESECA DEGENEFFE, M., *De emphyteutico iure*, cit., pp. 31ss; SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., «La naturaleza jurídica del derecho de enfiteusis: contrato de fomento agrario y de empresa», en *MINIUS*, XV (2007), pp. 289-304, *passim*.

<sup>50</sup> *Imperatores Diocletianus, Maximianus aa. et cc. Zenonillae.– Etiam vectigale vel patrimoniale sive emphyteuticum praedium sine decreto praesidis distrahi non licet* (a. 293).

<sup>51</sup> C.11.62.3pr *Imperatores Valentinianus, Valens aa. ad Germanianum com. sacr. larg.– Quicumque possessiones ex emphyteutico iure susceperint, ea ad refundendum uti occasione non possunt, qua adserant desertas esse coepisse, tametsi rescripta per obreptionem meruerint* (a. 365), y C.11.62.3.1: *Imperatores Valentinianus, Valens aa. Conss.– Sed nec avelli eas ab his posse, nec si licitatio ab alio fuerit promissa, sed eas in perpetuum apud eos qui eas susceperint et eorum posteritatem remanere, nec si super hoc rescriptum fuerit adversus eos impetratum* (a. 365).

<sup>52</sup> COVIÁN, V., s. v. «Enfiteusis», cit., p. 648.

<sup>53</sup> D. 20.1.31pr (Scaevola 1 resp.).– *Lex vectigali fundo dicta erat, ut, si post certum temporis vectigal solutum non esset, is fundus ad dominum redeat: postea is fundus a possessore pignori Datus est: quaesitum est, an recte pignori datus est. Respondit, si pecunia intercessit, pignus esse*. CUQ, E., *Manuel des institutions juridiques des Romains*, 2.<sup>a</sup> ed., París, Plon-Nourit et cie, 1928, p. 256, quien afirma que, si *dominum* no es una interpolación posterior, tendría la traza de un contrato establecido entre particulares.

<sup>54</sup> C.4.66.1: *Imperator Zeno a. Sebastiano pp.– Ius emphyteuticarium neque conductionis neque alienationis esse titulis addicendum, sed hoc ius tertium sit constitutum ab utriusque memoratorum contractuum societate seu similitudine separatum, conceptionem definitionemque habere propriam et iustum esse validumque contractum, in quo cuncta, quae inter utrasque contrahentium partes super omnibus vel etiam fortuitis casibus pactionibus scriptura interveniente habitis placuerint, firma illibataque perpetua stabilitate modis omnibus debeant custodiri: ita ut, si interdum ea, quae fortuitis casibus sicut eveniunt, pactorum non fuerint conventionem concepta, si quidem tanta emergerit clades, quae prorsus ipsius etiam rei quae per emphyteusim data est facit interitum, hoc non emphyteuticario, cui nihil reliquum mansit, sed rei domino, qui, quod fatalitate ingrebat,*

enfiteútico, configurándolo como un derecho *sui generis*, con propio concepto y definición –*conceptionem definitionemque habere propriam*–, distinto de la venta y el arrendamiento y susceptible de sucesión *inter vivos* y *mortis causa*.

Se configura como una relación jurídica de naturaleza real en la que el enfiteuta tiene derechos sumamente amplios sobre el fundo, hasta el punto de que los derechos del enfiteuta se consolidan y se sustraen de la voluntad del concedente. El enfiteuta adquiere el derecho a disfrutar la finca concedida en su plenitud y, mientras este derecho dura, ocupa la posición económica de un verdadero dueño, en definitiva, goza de un derecho análogo al de propiedad<sup>55</sup> sobre una finca ajena. El enfiteuta tiene derecho a percibir todos los frutos y rendimientos del inmueble, así como el de mejorarla, cambiando el cultivo –derecho de que carecen el usufructuario y el arrendatario–; los frutos los adquiere, como el propietario, por el mero hecho de la separación. Dispone, al igual que el *dominus*, de una acción reivindicatoria en vía útil, de la acción negatoria *utilis* y también de la *utilis actio confessoria*. Tiene a su disposición, como el propietario, si se halla en el ejercicio material de su derecho, de la protección posesoria mediante interdictos que garantizan la posesión de la cosa misma. Posee, además, una acción *in rem* –*actio vectigalis*–, por la cual podía accionar contra quien turbara o impidiera el ejercicio de su derecho.

El enfiteuta se obliga a satisfacer un canon anual, a no deteriorar la finca, a notificar al dueño, en su caso, su voluntad de traspasar a otro la enfiteusis, para que aquél, si la transfiere en venta, pueda hacer uso de su derecho de tanteo –*ius protomiseos*–, si el propietario consentía la enajenación y no decidía comprarlo, podía el enfiteuta vender el derecho, entregando el 2% del resultado de la venta al propietario (laudemio)<sup>56</sup>, esto es, la transmisión *inter vivos* requería notificar el negocio jurídico al dueño del fundo quien tenía dos meses poder ejercer un derecho de preferencia en cuya virtud podía adquirirlo (recuperarlo), con el objetivo de reunir en su persona la nuda propiedad y el uso y goce, siempre que ofreciera pagar el mismo precio ofrecido por el tercero. Si falta a alguno de estos deberes, dejando, por ejemplo, de abonar el canon durante tres años consecutivos, el dueño puede despojarle de su derecho y expulsarle de la finca. La enfiteusis es, por tanto, alienable y también transmisible hereditariamente.

La enfiteusis se terminaba por confusión, cuando el propietario compraba el derecho de enfiteusis, por destrucción total del fundo, por no pagar el enfiteuta el canon y los impuestos por tres años, cuando el enfiteuta deterioraba el fundo de manera importante, y por el cumplimiento del plazo o de una condición resolutoria, si la hubiera.

Fue Justiniano<sup>57</sup> quien terminó de configurar estos contratos calificándolos como un derecho real sobre la cosa de otro, con derecho a una especie de retracto (*ius prelatoris*) y protegido por acciones reales; sin embargo, persisten las obligaciones personales,

---

*etiam nullo intercedente contractu habiturus fuerat, imputetur : sin vero particulare vel aliud leve damnum contigerit, ex quo non ipsa rei penitus laedatur substantia, hoc emphyteutarius suis partibus non dubitet adscribendum* (a 476–484).

<sup>55</sup> Se le reconoce una especie de propiedad, llamada «propiedad útil» o *dominium utile*, conservando el propietario, según esta terminología, la «propiedad directa» o «dominio eminente», para alguna doctrina aquí se encuentra el fundamento de las relaciones sobre el feudo entre señores y vasallos.

<sup>56</sup> C. 4.66.3.

<sup>57</sup> C. 4.66.2.

como la de conservar el fundo en buen estado, o roturarlo y plantarlo, caso de recibirlo inculto, y, aunque en principio eran perpetuos, se admitían por pacto contratos meramente temporales<sup>58</sup>.

Nos permitimos avanzar que es en estas relaciones en las que ciframos el germen de los arrendamientos rústicos históricos valencianos, esencialmente sustentando nuestra teoría en las palabras de Huvelin<sup>59</sup> quien detecta en la utilización de la enfiteusis por parte de particulares y, por tanto, sobre tierras privadas las bases de la evolución posterior del contrato de arrendamiento rústico.

## II.2. El contrato de explotación agraria en los Furs de València<sup>60</sup>

En este punto, siguiendo a San Valero<sup>61</sup>, hay que tomar en consideración la particularidad de que en la conquista del Reino de Valencia «las bases jurídicas del nuevo Reino de Valencia fueron concebidas por Jaime I de manera muy diferente a las de Aragón y Cataluña. Empezaba a difundirse en Europa el sentido romano del derecho público por obra de las Universidades y procuró Jaime I, evitar las intemperancias del feudalismo catalán y aragonés».

Las tierras conquistadas del nuevo Reino de Valencia se entregaron<sup>62</sup> a militares aragoneses y catalanes partícipes en la reconquista de forma directa o bien en feudo a nobles, una parte importante de tierras quedó en poder de la Corona reservadas para uso público o se dieron en censo, dado que sólo así podían llegar a ser cultivadas, precisamente por esa causa el censo enfiteutico prosperó con éxito<sup>63</sup>.

San Valero<sup>64</sup> otorga suma importancia en la Valencia de los siglos XIII y siguientes al «peso específico que la agricultura tiene en la sociedad valenciana», sin embargo esto no se refleja en la actividad legislativa de forma directa y concreta<sup>65</sup>, dado que sólo son

<sup>58</sup> En efecto, HUVELIN, P.L., *Cours elementaire de Droit romain I*, París, Recueil Sirey, 1927, p. 585, lo califica como derecho especial, mezcla de relaciones personales y reales.

<sup>59</sup> HUVELIN, P.L., *Cours elementaire...*, cit., p. 583.

<sup>60</sup> Entre otros, *vid.* los trabajos de PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València. Una anàlisi jurídica», en *Estudis d'Historia Agraria* 7 (1987) pp. 99-126; FEBRER ROMAGUERA, M.V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, Publicacions de la Universitat de València, 2000; AMAT LLOMBART, P., (Coord.) *Arrendamientos Históricos Valencianos*, Ediciones Revista General de Derecho, 2004.

<sup>61</sup> SAN VALERO APARISI, J., «Preámbulo», en SIMÓ SANTONJA, V., *La Agricultura en los fueros valencianos*, Sagunto, Ediciones de la Caja de Ahorros y Socorros de Sagunto, 1970, p. 19.

<sup>62</sup> La distribución fue establecida en el *Llibre del Repartiment del Regne de València*. Los citados repartos hacen mención a *feudes*, *feuds* o *feudums*, contrato similar al del censo enfiteutico por el que el Rey concedía el dominio útil de inmuebles a cambio del pago de un canon de *deu sold per jovata*, extensión de tierra que puede labrarse en un día por una pareja de mulos o toros. En este sentido *vid.* *Arxiu Virtual Jaume I. Documents d'època medieval relatius a la Corona d'Aragó*. <http://www.jaumeprimer.uji.es/cgi-bin/repartiment.php> (revisado el 16/03/2018).

<sup>63</sup> MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, cit., p. 37, quien alude a los Furs III-v-6 y IV-XXIII-1 en relación a la reserva de dominio sobre las tierras valencianas por parte del Rey Jaime I.

<sup>64</sup> SAN VALERO APARISI, J., «Preámbulo», cit., p. 27.

<sup>65</sup> Aventuramos a suponer que quizá esa falta de efectiva concreción legislativa descansa en la existencia de una estructura de explotación agraria absolutamente consolidada, en particular, a decir de MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, cit., p. 24, durante las épocas visigótica y mahometana no debió interrumpirse la evolución iniciada en los últimos tiempos del imperio romano,

poco más de treinta los fueros referidos a huertos, tierras, viñas y campos, sí que hay bastantes dedicados a servidumbres y materia de aguas y, en particular, a los censos se dedican sesenta y seis fueros y pragmáticas integrados en el Libro IV, Rúbrica XXIII, *De dret de cosa que serà donada a cenç*<sup>66</sup> al que prestaremos atención particularizada puesto que como acertadamente afirma Garrido Juan<sup>67</sup>, el arrendamiento en los *Furs* como fórmula jurídica tiene muy poca amplitud, circunstancia que hace pensar en la poca importancia del contrato en la explotación agrícola.

En efecto, la regulación del contrato de arrendamiento en los *Furs* de València es corta y desordenada, así, se define el arrendamiento de manera extremadamente escueta en el *Fur* IV-xv-32 (Iacobus I, rex) *in fine*, donde se recoge que: [...] *Loguer és cant alcun loga la sua cosa a altre per diners o per alcun preu que li serà promès o donat, e-l qual cas és utilitat e prou d'aquel qui loga la cosa e d'aquel qui la pren a loger*. El texto, ubicado en la rúbrica XV *De depòsit, ço és de comanda, e de les coses de les quals no de ésser feyta comanda* del libro IV, dirigida aparentemente a la regulación de otros contratos, reproduce casi literalmente D. 13, 6, 18pr<sup>68</sup> y añade las definiciones de los contratos de comodato, de depósito y, finalmente, la del contrato de arrendamiento de cosa. Muy posiblemente, que esta breve definición de arrendamiento se encuentre junto a las de comodato y depósito quizá no

---

el autor llega a esta conclusión tras el análisis textual de normas incluidas en el *Liber Iudiciorum* y en preceptos de las Leyes de Moros recogidos en el *Memorial Histórico Español: Colección de documentos, opúsculos y antigüedades*, Madrid, Real Academia de la Historia, 1853, de donde se desprende que se regulaba el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas con casi absoluta coincidencia con las leyes españolas de la época. Es este orden de cosas y abogando por la aludida solución de continuidad, es sugerente que Jaume I, al referirse al ordenamiento en materia de agricultura, determina explícitamente que su regulación seguirá *segons que antigament és e fo establít e acostumat en temps de sarrahiins*, el texto completo reza: *Fur* III-xvi-35 (Iacobus I, rex).– *Per nós e per los nostres donam e atorgam per tots temps a vós, tots ensemps e sengles habitants e pobladors de la ciutat e del regne de València e de tot lo terme d'aquell regne, totes e cascunes céquies franques e liures, mayors e miyanes e menors, ab aygües e ab menaments e ab uïmens d'aygües, e encara aygües de fonts, exceptada la céquia real qui va a Puçol. De les quals cèquies e fonts ayats aygua e enduïments e menaments d'aygües tots temps contínuament de dia e de nuyt, enaxí que puscats d'aqueles regar e pendre aygües sens alcuna servitut e servici e tribut, e que prenats aqueles aygües segons que antigament és e fo establít e acostumat en temps de sarrahiins*. En particular, es relevante tener en cuenta los estudios de GARCÍA, H., «Sobre el fondo consuetudinario del derecho de Valencia», en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura* 18 (1943), pp. 17-29; el mismo autor en «Posibilidad de un elemento consuetudinario en el Código de Jaime I», en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura* 23 (1947) pp. 428-450, y su continuación «Posibilidad de un elemento consuetudinario en el Código de Jaime I (continuación)» en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura* 24 (1948) pp. 5-14, donde examina la posible influencia de un elemento mozárabe. Hay que considerar, además, que en el campo valenciano el predominio de la población fue de mudéjares, y las tierras fueron hasta 1609 cultivadas por los moriscos, cuya expulsión, siguiendo a VICENS VIVES, J., *Historia económica de España*, Barcelona, Teide, 1984, p. 384, provoca la desaparición de la élite agrícola, esto es, de campesinos especializados en la agricultura de huerta, circunstancia que supuso un colapso grave para la economía valenciana de siglo XVII.

<sup>66</sup> A decir de COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València, vol. IV, cit.*, p. 219, nota 1 a la rúbrica, esta corresponde a C. 4.66, *De iure emphyteutico*, y a *Costum de Tortosa. IV-xxvi De emphiteotico iure, ço és d'aqueles coses que són donades a sens o a partículo*.

<sup>67</sup> GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano, cit.*, p. 18.

<sup>68</sup> (GAIUS 9 ad ed. prov.).– *In rebus commodatis talis diligentia praestanda est, qualem quisque diligentissimus pater familias suis rebus adhibet, ita ut tantum eos casus non praestet, quibus resisti non possit, veluti mortes servorum quae sine dolo et culpa eius accidunt, latronum hostiumve incursus, piratarum insidias, naufragium, incendium, fugas servorum qui custodiri non solent [...]*.

responda exclusivamente a la voluntad de distinguir entre diferentes contratos, aunque esta sea una de las intenciones<sup>69</sup>, en este sentido, es clarificador el inicio del fuero que, precisamente, presenta clara ascendencia romana en cuanto a la idea de vincular las tres figuras contractuales a una unitaria atribución de responsabilidad en función de los supuestos que recogen<sup>70</sup>. La concreta regulación del arrendamiento en los Furs se encuentra en el Libro IV, Rúbrica xxii, *De les coses logades o de aquelles que son preses a lloguer*<sup>71</sup>, que contiene apenas una decena de normas y deja a los contratantes una amplia libertad de pactos<sup>72</sup>, en la rúbrica se regulan principalmente los arrendamientos de *cases* o urbanos<sup>73</sup>, aunque dicha regulación se hace extensiva a *altres coses*<sup>74</sup> entre las que pueden incluirse inmuebles de naturaleza rústica.

Llama la atención que en la rúbrica dedicada al contrato de arrendamiento, el *Fur* IV-xxii-2<sup>75</sup>, al regular el supuesto de la transmisión hereditaria del derecho, no otorga relevancia a si el contrato de arrendamiento se hace *a cert temps* o por tiempo indefinido –*per tots temps*–, circunstancia que se deja a la libre disposición de las partes<sup>76</sup>. Sí que es objetivo claro del texto hacer notar que el fallecimiento de arrendador o de arrendatario no altera la duración del contrato, el o los herederos ocuparían la concreta posición contractual por el período que restara de contrato, esto es, tanto si se ha pactado un tipo de plazo, como si el contrato se hizo por tiempo indefinido o para siempre, la sucesión

<sup>69</sup> A decir de GARCIA, A., *Institucions de Dret civil valencià*, Castellón, 1996, p. 100, para diferenciarlo del contrato de comodato y del depósito.

<sup>70</sup> Vid. LAZARO GUILLAMÓN, C., *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en el contrato de arrendamiento. Del Derecho romano al Derecho civil histórico valenciano*, Madrid, Dykinson, 2011, pp.110ss.

<sup>71</sup> Según COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València*, vol. IV, cit., p. 211, nota 1 a la rúbrica, esta corresponde a C. 4.65, *De locato et conducto*, y a *Costum de Tortosa IV-xxv De locato et conducto, ço és de coses logades e d'aqueles que seran preses a loguer*.

<sup>72</sup> MARZAL, P., «El arrendamiento valenciano en el Derecho foral», en *GLOSSAE. European Journal of Legal History* 13 (2016) 424-441, p. 425.

<sup>73</sup> En concreto, cuatro normas: los *Furs* IV-xxii-1, 2, 4 y 5.

<sup>74</sup> Así el *Fur* IV-xxii-1 (Iacobus I, rex).– *Si alcú logarà cases o altra cosa a altre entrò a cert temps, no és vedat a aquel qui les haurà preses a loger que no les loch a altre entrò a aquel temps que les havia logades, si donchs entre.ls no haurà covinença que no o pogués fer*. A decir de COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València*, vol. IV, cit., p. 211, nota 1 al texto, el fuero se toma de C. 4.65.6 *Imperator Alexander Severus a. Lucilio Victorino*.– *Nemo prohibetur rem quam conduxit fruendam alii locare, si nihil aliud conuenit* (a. 224), aunque con redacción diferente; es relevante hacer notar que en la versión latina del fuero que transcribimos: *Si aliquis locaverit domos vel aliam rem alicui usque ad certum tempus, non prohibetur conductor eas conducere, nisi inter eos conventum fuerit quod non possit hoc facere*, se modifica con poco acierto el correcto *locare* de C. 4.65.6, por *conducere*.

<sup>75</sup> (Iacobus I, rex).– *Certa cosa és que, si alcú logarà alguna cosa d'altre, e aquella cosa serà logada per tots temps o a cert temps, que l'ereu d'aquel qui la haurà logada la deu tenir axí com aquel qui la havia logada la devia tenir, e en aqueles coses en que era tengut aquel qui la havia logada sia tengut l'ereu d'ell*. A decir de COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València*, vol. IV, cit., p. 212, nota 1 al texto, el fuero se toma de C. 4.65.10 *Imperator Gordianus a. Pomponio Sabino*.– *Viam veritatis ignoras in conductionibus non succedere heredes conductoris existimans, cum, sive perpetua conductio est, etiam ad heredes transmittatur, sive temporalis, intra tempora locationis heredi quoque onus contractus incumbat* (a.239).

<sup>76</sup> Como acertadamente afirma GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 41, en este fuero la duración del contrato no es objeto de ninguna prescripción especial, cosa que permite presumir que era frecuente que el arriendo se concertara por plazo indefinido sin que presentara diferencia respecto del arrendamiento fijado por tiempo determinado.

*mortis causa* del arrendador no altera la composición negocial<sup>77</sup>; en este punto, a decir de Marzal<sup>78</sup>, la doctrina dispuso que cuando el arrendamiento se pactaba por diez años o más, se presumía que se había transmitido el dominio útil al arrendatario de suerte que la relación se transformaba en una enfiteusis<sup>79</sup>.

De todo esto puede deducirse que la norma foral deja la regulación de los arrendamientos indefinidos –*per tots temps*– a la Rúbrica xxiii del Libro IV, *Del Dret de la cosa que sera donada a cens*, en efecto, en los Furs IV-xxiii-8, 12, 16, 17, 18, 20, 30, 31 y 41 dedicados a regular los censos, se menciona el contrato de *loguer* y, por cuanto respecta al pago de la *merces*, distingue entre *cens* o *tribut* o *loguer*<sup>80</sup>.

En este sentido, Monforte Báguena<sup>81</sup>, afirma con razón que «al tratar del censo en los Fueros se dan muchas disposiciones aplicables al arrendamiento; o bien estaban equiparados ambos contratos o bien el censo absorbía el arrendamiento», esto es, puede afirmarse que existe una identificación total de los dos contratos que, en cualquier caso, permiten la sucesión *inter vivos* o *mortis causa*<sup>82</sup>. De esta forma, en línea de principio, puede decirse que el censatario ostentaba todos los derechos de disposición tanto *mortis causa* como *inter vivos* quedando a salvo los derechos del señor directo (*Fur* IV-xxiii-23<sup>83</sup>).

<sup>77</sup> A decir de GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 51, son usuales las dinastías de cultivadores asentados desde muchas generaciones sobre la misma tierra, de modo paralelo a las de los propietarios o señores.

<sup>78</sup> MARZAL, P., «El arrendamiento valenciano en el Derecho foral», cit., p. 430, añade el autor que sobre la construcción romana del arrendamiento *longi temporis*, la doctrina del *ius commune* utiliza la referencia a la indefinición del tiempo para modificar la naturaleza contractual de la relación, convirtiéndola en un contrato con eficacia real de suerte que el arrendatario llega a ser enfiteuta.

<sup>79</sup> Bien entendido, que la concesión enfiteútica también se podía hacer a perpetuidad, por la vida del enfiteuta o a término (*Fur* IV-xxiii-48).

<sup>80</sup> Se hace notar que existe una zona confusa entre las instituciones, por ejemplo, en el *Fur* IV-xxiii-14 (Iacobus I, rex).– *Lo senyor de la cosa que haurà donada a cens o que haurà logada, pusque penyorar e destrènyer aquel a qui la cosa haurà donada a cens o a qui la haurà logada que pac lo cens o'l tribut o'l loguer o'l servii que deu fer a cascun an per rahó de la cosa que tenrrà a acens o de la cosa que haurà logada, sens saig e sens cort, e pusque tancar sens ells les portes de les cases e emparar les heretats e les cases e qualque altra cosa que tingue a cens o a loger per ell, e encara tots los fruits e qualque altra cosa haurà reebuda o podrà ésser reebuda per aquel qui tenrrà la cosa a cens, o qui la haurà logada o per altre, per nom d'aquell, d'aquela cosa que serà donada a cens o serà logada*, esto es, se observa una regulación común al censo y al arrendamiento, dado que *lo senyor de la cosa* podía empeñar algún bien del arrendatario –*a qui la cosa haurà donada a cens o a qui la haurà logada*–, cerrar las puertas de su casa, o apoderarse de los frutos de la finca arrendada o dada en censo cuando no pagara las rentas pactadas en el tiempo convenido. A decir de LLOMBART BOSCH, M.<sup>a</sup> D., «El arrendamiento consuetudinario valenciano...», cit., p. 66, muchas reglas eran comunes a los censos y a los arrendamientos, o que se confundían en la práctica y en la costumbre ambas instituciones.

<sup>81</sup> MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, cit., p. 139.

<sup>82</sup> *Fur* IV-xxiii-17 (Iacobus I, rex).– *Cascú pot lexar terra, casa, obrador e qualque altre loch que per altre tingue a cens o a certa part de fruyts o de servii o de tributs [...]*, y en sentido similar el *Fur* (Iacobus I, rex).– *Si a alcú e a sos fills mascles serà donada e atorgada alguna cosa a cens, si la un d'aquels fils se morrà sens infants ledesmes, la part d'aquell qui serà mort torn al frare o als frares seus, e no és obs que'l senyor lo meta en possessió d'aquela part*, es decir, que el inmueble objeto de censo pasará directamente a los herederos sin necesidad de establecer nuevamente el censo, es más, si alguno de los hijos varones que debieran recibir el censo premuere, su parte acrecerá a sus hermanos.

<sup>83</sup> (Iacobus I, rex).– *Si alcú tendrà cosa a cens e perdrà la possessió d'aquela cosa, pusque aquella cosa demanar a cascú qui la posseesca, e encara al senyor de la cosa, si aquell pagà lo cens o li presentà la paga en guisa [...]*.

El objeto del censo también es amplio<sup>84</sup>, en el *Fur* IV-xxiii-1<sup>85</sup>, se hace referencia a casas, huertos, castillos, villas, alquerías o cualquier otro inmueble<sup>86</sup>, entre los que sin duda, caben las fincas rústicas.

Igualmente, su naturaleza no está clara, dado que en el *Fur* IX-xix-19<sup>87</sup> se afirma su naturaleza de contrato y en el *Fur* IX-xv-10<sup>88</sup> se alude a su naturaleza real.

En cuanto a los elementos personales de la relación jurídica, al que arrienda se le llama normalmente *senyor*, y al arrendatario<sup>89</sup> se le alude con la expresión *censater* o con el giro *qui deu fer lo cens*.

La influencia romana llega en los *Furs* hasta el extremo de considerar a la enfiteusis una enajenación en clara asunción de las dudas sobre si se trata de una venta o una locación, en particular, se recoge en el *Fur* IX-xv-11<sup>90</sup> que quien entregaba una cosa en censo en realidad la enajenaba, aunque se reservase el señorío, es decir, que la cosa *romanga a aquell senyor qui obliga la cosa*. En esta línea, se considera por los fueros más modernos el derecho de enfiteusis como dos modalidades del dominio (directo del concedente y útil del concesionario) concurrentes en una misma cosa<sup>91</sup>.

Hay que señalar que cabe subenfiteusis, esto es, cuando sobre una misma cosa se producen enfiteusis sucesivas subordinadas unas a otras (*Fur* IV-xxiii-12)<sup>92</sup>.

<sup>84</sup> En algunos textos se incluyen otro tipo de figuras como el feudo, al que se refiere el pago de tributos, e incluso hay alusiones tanto al *cens* o a *certa part de fruits*, que hace pensar en alguna forma de aparcería.

<sup>85</sup> (Iacobus I, rex).– *Vedam, sots pena de les persones, que alcun hom del regne de València no regonega cases, ors, honors, castels, viles, alqueries, o alguna altra cosa del regne de València tener per alcun altre senyor o príncep; enaxí com seria si alcun ric hom, o cavaller, o ciutadà, regonexia tenir alguna de les davant dites coses per lo rey de Castela, o per lo bisbe de València, o per alcun altre hom ecclesiàstic o seglar.*

<sup>86</sup> Los *Furs* prohíben constituir censo sobre bienes muebles (*Fur* IV- xxiii-56); tampoco se podía imponer censo sobre las tierras del marjal (según Privilegio de Pedro II dado en Barcelona a 16 de agosto de 1386).

<sup>87</sup> (Petrus I, rex. Anno MCCLXXXIII. Valentiae).– *Item statuimus et ordinamus quod instrumenta censualium nostrum et instrumenta venditionum sarracenorum qui vendetur possint confici per quoslibet notarios civitatis et loci.*

<sup>88</sup> (Alfonsus III, rex. Anno MCCCCXXVIII. Valentiae).– *Declaram que ls censals o recensos, violaris o qualsevol altres tributs són enteses e compreses e dits béns seents.*

<sup>89</sup> Señala GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 20, que en el derecho consuetudinario valenciano se llama tradicionalmente «arrendador» al que recibe la tierra por contrato, mientras que al auténtico arrendador se le denomina «señor o senyoret» (dueño, propietario etc.), ello es así porque «se considera preponderante y activo el hecho, en esta relación jurídica, de tomar en arriendo, por lo que se llama arrendador al que arrienda y no al que cede para su uso una finca, cuya función aparece más bien como pasiva».

<sup>90</sup> *Fur* IX-xv-11 (Iacobus I, rex).– *En aquesta paraula d'alienació és comprès e entès obligació de penyora e donació a cens, jasía ço que la senyoria de la cosa romanga a aquell senyor qui obliga la cosa o la dóna a cens.*

<sup>91</sup> *Vid.* *Fur* IV-xxiii-4 (Carolus, imperator, rex Hispaniae. Anno MDXLII. Montissoni).– *Item, senyor, per quant per los Furs del vostre regna de València és dispost que los emphiteotas e senyors útils de algunes cases, terres e possessions, tengudes sots directa senyoria [...].*

<sup>92</sup> Igual se permite el subarriendo a no ser que se pacte lo contrario a decir del *Fur* IV-xxii-5. Aunque como afirma GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, cit., p. 55, el subarriendo no es muy frecuente en la región valenciana y se recurre a él de forma aislada y justificada (casos de viudas con hijos pequeños, inválidos...), pues normalmente el agricultor no tiene bastante tierra como para subarrendarla y poder vivir de los precios que pudiera obtener, es más rentable cultivarla personalmente y obtener así el beneficio.

La enfiteusis valenciana podía establecerse por escritura pública (*Fur* IV-xxiii-28), que aunque no era constitutiva, sí que era un elemento probatorio importante<sup>93</sup>; lo usual era dejar constancia documental en la denominada *llibreta*, que Monforte Báguena<sup>94</sup> define como «cuadernillos de unas ciento o ciento cincuenta páginas, los más antiguos de papel de hilo, con cubiertas de pergamino (que suelen arrancar del cuaderno lleno y colocar en el nuevo) y que contienen el historial completo de las vicisitudes de la tierra». Se trata de una pista clave en la verificación de antecedentes del arrendamiento rústico valenciano a la que se ha aludido en el apartado primero de este trabajo, recordemos que se trata del cuaderno en el que se anotan todas las incidencias del arrendamiento, se configura como un efectivo documento de transmisión del derecho, hace prueba de su naturaleza inmemorial y consuetudinaria y recoge anotaciones de pagos de renta, gastos, etc., es más, en ocasiones, la *llibreta* se convierte en una forma de documentar la sucesión *mortis causa* en el inmueble, dado que se anota el sucesor en caso de fallecimiento del arrendatario, en este sentido, afirma con razón Garrido Juan<sup>95</sup> que «las dinastías de propietarios y cultivadores quedan registradas en las libretas, constituyendo en muchos casos una relación de hecho entre familias muy semejante a la clientela romana». Igualmente, es muy significativo que en algunas libretas se hable de canon y de dominio dividido y con los años se llegue a denominar renta al canon, esta reconfiguración hace que Llombart Bosch<sup>96</sup> afirme que se trata de fórmulas enfitéuticas reconvertidas en arrendamientos.

En los censos valencianos se regula el *lluïsm* (en terminología de los *Furs lloïsm* o *lloïjsm*)<sup>97</sup> que es un derecho del señor directo<sup>98</sup> valenciano que le otorgaba, en caso de enajenación o pignoración de la cosa, el derecho a percibir la décima parte del precio en caso de venta y la veinteaava en caso de pignoración (*Fur* IV-xxiii-3<sup>99</sup>), el *lluïsm* lo pro-

<sup>93</sup> PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València...», *cit.*, p. 108.

<sup>94</sup> MONFORTE BÀGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, *cit.*, p. 6.

<sup>95</sup> Como afirma GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, *cit.*, p. 52.

<sup>96</sup> LLOMBART BOSCH, M.<sup>a</sup> D., *Arrendamiento consuetudinario...*, *cit.*, p. 75.

<sup>97</sup> A decir de COVIÁN, V., s.v. «Enfiteusis», *cit.*, p. 645, viene de *laudare*, alabar, y «es la facultad que tiene el señor de exigir a quien se vende la finca enfitéutica un tanto por cierto del precio». Así, se trata de la cantidad de dinero que le corresponde al dueño directo en la venta que realiza el dueño útil de la finca gravada con un censo enfitéutico. En caso de enajenación onerosa de la finca, ambos dueños, el directo y el útil, tienen un derecho de adquisición preferente: tanteo enfitéutico y retracto enfitéutico. En particular, el laudemio o luismo suele consistir en un 2 % del valor del inmueble (que recuerda a C. 4.66.3.4). En la actualidad se regula en los artículos 1644 y siguientes del Código Civil español, en particular, en el artículo 1644 del Código Civil se recoge que «En las enajenaciones a título oneroso de fincas enfitéuticas sólo se pagará laudemio al dueño directo cuando se haya estipulado expresamente en el contrato de enfiteusis. Si al pactarlo no se hubiera señalado cantidad fija, ésta consistirá en el 2 por 100 del precio de la enajenación. En las enfiteusis anteriores a la promulgación de este Código, que estén sujetas al pago de laudemio, aunque no se haya pactado, seguirá esta prestación en la forma acostumbrada, pero no excederá del 2 por 100 del precio de la enajenación cuando no se haya contratado expresamente otra mayor». La obligación de pagar el laudemio corresponde al adquirente, salvo pacto en contrario (artículo 1645 del Código Civil). Cuando el enfitéuta hubiese obtenido del dueño directo licencia para la enajenación o le hubiese dado el aviso previo que previene el artículo 1637 del Código Civil, no podrá el dueño directo reclamar, en su caso, el pago del laudemio sino dentro del año siguiente al día en que se inscriba la escritura en el Registro de la Propiedad. Fuera de dichos casos, esta acción estará sujeta a la prescripción ordinaria (artículo 1646 del Código Civil).

<sup>98</sup> O una obligación del enfitéuta a decir de PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València...», *cit.*, p. 110.

<sup>99</sup> (Iacobus I, rex).– *Si alcú tendrà per altre alcuna cosa a cens o a certa part de fruyts o de servii o de tribut, e*

voca la «venta del dominio útil»<sup>100</sup>. Ello es así porque el censatario<sup>101</sup> no podía vender ni pignorar la cosa entregada sin el consentimiento del señor directo (*Fur* IV-xxiii-25<sup>102</sup>), la venta hecha sin consentimiento era nula y, además, daba lugar a la pena de comiso a la que nos dedicamos más adelante (*Fur* IV-xxiii-31). Como asevera Monforte Báguena<sup>103</sup>, el *lluïisme* es «tan consustancial» al censo que, aunque no se haga constar expresamente, se supone que existe, y así lo dispone el *Fur* IV-xxiii-28.

La peculiaridad del *lluïisme* valenciano es que su pago corresponde al vendedor del dominio útil, esto es, al enfiteuta, censatario o arrendatario<sup>104</sup>.

Los censos valencianos reconocen el derecho de *fadiga*<sup>105</sup> que se concreta en un derecho del señor directo<sup>106</sup> (*ius prelationis* o derecho de tanteo), quien podía ejercer la *fadiga* en los treinta días siguientes a la notificación del censatario de su intención de vender, enajenar o pignorar la cosa censada (*Fur* IV-xxiii-46<sup>107</sup>). En particular, consistía en que el señor directo –propietario de la cosa– podía adquirirla por el mismo precio que le hubiera dado otra persona al censatario (*Fur* IV-xxiii-32<sup>108</sup>) y en caso de ejercerla, tenía derecho a percibir también el *lluïisme* (*Fur* IV-xxiii-52). Si no ejercitaba la *fadiga*, no tenía derecho a retracto ulterior. Parece este un derecho típicamente valenciano muy diferente del tanteo y retracto de la ley castellana, en la que la *fadiga* se concretaba en la cantidad que en algunos casos percibían el dueño directo o el señor por la renuncia de su derecho de prelación en las enajenaciones de enfiteusis y feudos.

---

*vendrà aquella cosa, lo senyor per lo qual aquella cosa se tendrà haja per loïisme la deena part de preu d'aquella cosa que serà venuda d'aquel qui la vené. Emperò, si specialment enpenyorarà aquella cosa, haja la vintena part de la quantitat per què la metrà penyora.* Según COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València, vol. IV, cit.*, p. 220, nota 2 al texto, los *Furs* unifican en la décima parte del precio de la venta y la veinteava en caso de hipoteca el máximo de la quincuagésima que se establece en C. 4.66.3.4. El *Fur* IV-xxiii-3 concuerda con el *Fur* IX-xxi-9 ubicado en la rúbrica sobre los feudos.

<sup>100</sup> PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València...», *cit.*, p. 117.

<sup>101</sup> En los supuestos de subenfiteusis el señor directo también tenía derecho a percibir el *lluïisme* en caso de venta o enajenación realizada por el subenfiteuta (*Fur* IV-xxiii-12) aunque no devengaban *lluïisme* la sucesión *mortis causa* y las aportaciones y restituciones dotales (*Furs* IV-xxiii-41 y IX-xxi-8).

<sup>102</sup> (Iacobus I, rex).– *Lo censater no pot vendre ne donar ne en altra manera alienar, la cosa que li serà donada a cens sens voluntat del senyor de la cosa, ne pot aquella cosa a altre establir que més ne prena o menys, car en censals o en alienacions de censals lo senyor de la cosa tots temps ne deu ésser demanat e-l seu consentiment de tot en tot hi deu ésser.*

<sup>103</sup> MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, *cit.*, p. 73.

<sup>104</sup> Aunque en la práctica el comprador pudiera retener el precio del *lluïisme* incluso contra la voluntad del vendedor (enfiteuta), al respecto *vid.* PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València...», *cit.*, p. 118.

<sup>105</sup> COVIÁN, V., s.v. «*Enfiteusis*», *cit.*, p. 645, afirma que «generalmente se emplea como idéntica al tanteo, pero en su origen era el derecho que se pagaba al señor por el permiso para enajenar la cosa dada en enfiteusis». *Vid.* GARCIA, A., *Institucions...*, *cit.*, pp. 48-49.

<sup>106</sup> Que se sobreentiende integrado en el censo, aunque no se mencione en su título constitutivo según el *Fur* IV-xxiii-28 y que encuentra su símil en el caso del feudo (*Fur* IX-xxi-24).

<sup>107</sup> (Iacobus I, rex).– *El dia e-l qual lo censater denunciarà a son senyor que vol vendre o empeyorar o alienar en qualque manera la cosa la qual tenrà per ell, en aquel dia començen córrer los dies dela fadiga, los quals lo senyor ha en aquella cosa.*

<sup>108</sup> (Iacobus I, rex).– *Si aquel qui haurà presa alcuna cosa a cens la volrrà vendre, lo senyor d'aquella cosa la pot retenir per aytant de preu com altre hi donarà. E pot donar aquella cosa o en altra manera atorgar a altre, si, emperò, retendrà aquella cosa dins los dies assignats e establits a la fadiga.* Según COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València, vol. IV, cit.*, p. 240, nota 5 al texto, son los 30 días del *Fur* IV-xxiii-28.

En el supuesto de que el señor directo estableciera un usufructo sobre la cosa censada, el usufructuario sólo tenía derecho a percibir la pensión, por tanto, no podía autorizar las enajenaciones hechas por el censatario, ni a ejercitar la *fadiga*, ni a percibir el *lluisme* (*Fur IV-xxiii-37*).

Otro de los derechos del señor directo es el comiso, en cuya virtud, podía recuperar el dominio de la cosa en supuestos de impago de la renta por parte del censatario durante cuatro años (*Fur IV-xxiii 2 y 49*), y en los casos de venta realizada por el mismo censatario sin consentimiento del señor directo (*Fur IV-xxiii-31*).

El censatario tenía la obligación, si podía, de mejorar la cosa entregada en censo (*Fur IV-xxiii-47*) aunque dichas mejoras no hubieran sido pactadas. Los *Furs* no se pronuncian en relación al derecho de reintegración de las mejoras realizadas en caso de producirse el fin de la relación arrendaticia<sup>109</sup>, muy posiblemente, porque se trata de censos indefinidos<sup>110</sup>, dicho reintegro sí que cobra sentido cuando la enfiteusis presenta cierta temporalidad, sin embargo, como asevera Peset<sup>111</sup>, sin duda la mejora proporcionaría más frutos, a pesar de ello, el Derecho valenciano se desentiende de la institución. Garrido Juan<sup>112</sup> califica la falta de referencia al derecho de reintegro de las mejoras como una cuestión «batallona», esencialmente en una zona como Valencia en la que «todas las buenas condiciones de la tierra agrícola del fundo han sido creadas por el esfuerzo y sudores» del labrador y de sus antepasados, de forma que es costumbre reconocer al arrendatario su participación en una parte del valor de la tierra cuando ha de dejarla<sup>113</sup>, en particular, se trata de otorgarle el derecho a llevarse lo que se denomina *terra flor*, es decir, la parte superficial más rica del mantillo o bien la cantidad correspondiente al valor de esa *terra flor*. Es más, normalmente el labrador no suele hacer mejoras ni edificaciones de relevancia y, si se realizan, se suele pactar con el propietario un descuento en la renta a satisfacer.

<sup>109</sup> En relación con las causas de extinción de la enfiteusis nos remitimos a las señaladas por PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València...», *cit.*, pp. 123ss, que resumimos en las siguientes: pérdida de la cosa entrega en censo, consolidación en una misma persona de los dos dominios –útil y directo–, prescripción de la tierra como franca, redención, cumplimiento del plazo para el que fue establecida y comiso. Se hace notar que nada tienen que ver estas causas de extinción con la transmisión o cambio de titular en la relación arrendaticia. Añade GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, *cit.*, p. 45, que «en Valencia el labrador tiene arraigada la idea de que lo que hay de bueno en el fundo se debe a él, y ya no sólo a él, sino a sus padres y aún a sus abuelos por el que han pagado muchas veces su valor con tantos años como han venido satisfaciendo el canon», esta confusa idea sobre la renta-interés hace pensar en que, muy probablemente, las mejoras realizadas, de cesar la relación arrendaticia, se compensarían de alguna forma.

<sup>110</sup> MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, *cit.*, p. 14, afirma con razón que quien poseyera casi a perpetuidad una finca, poco interés tendría en desmejorar o esquilmar la tierra poseída que, además, le proporcionaba sustento.

<sup>111</sup> PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València...», *cit.*, p. 111, quien añade que la obligación de mejorar es incorporada por la asunción de textos romanos postclásicos y de la interpretación de juristas del *ius commune*.

<sup>112</sup> GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, *cit.*, p. 59.

<sup>113</sup> Alude también GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, *cit.*, pp. 59-60, a la denominada *estrena* o propina, esto es, una cantidad que recibe el arrendatario en el caso de que enajene su derecho a otro a modo de traspaso a la que ofrece anuencia el propietario. Sobre la misma institución MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, *cit.*, p. 15 quien añade que, aunque parezca increíble, en ocasiones la *estrena* puede llegar a igualar al precio en venta de la tierra.

El censatario tenía también la obligación de reparar los posibles daños o empeoramientos que hubiera podido causar (*Fur* IV-xxiii-54<sup>114</sup>) y si no lo hiciera, el señor directo tiene derecho a retener frutos y rentas para cobrarse la satisfacción de los daños (*Fur* IV-xxiii-10<sup>115</sup>).

### III. CONCLUSIONES

Abrimos el apartado de conclusiones a este trabajo con una muy acertada declaración de Beneyto Pérez<sup>116</sup>, en cuanto a que los arrendamientos habitualmente hereditarios de la economía valenciana son análogos a la locación sin término tan destacada del Derecho griego de los papiros, en efecto, las fórmulas arrendaticias de la antigüedad, con mayor o menor intensidad, son el fundamento del origen de nuestro contrato puesto que se trata de contratos sobre tierras cultivables y cedidas en función de su explotación.

Como se ha podido verificar en el estudio, esta certera afirmación encuentra claro apoyo en la configuración romana de la enfiteusis, producto de la evolución de las concesiones de naturaleza jurídico-pública del *ager vectigalis* del Derecho romano. Es esta la base sobre la que se construye el Derecho foral histórico valenciano de los *Furs de València*, a la vez que ofrece el sustrato de derecho consuetudinario de las formas de explotación agraria que, en línea de continuidad, arrancan de la época romana hasta nuestros días.

Un paralelismo clave se encuentra en la política de conquistas romana y la de la Reconquista, ambas concretan entre sus objetivos el dotar de rentabilidad a la tierra a través de su explotación agrícola, lo que provoca el nacimiento de unos derechos reales limitados que se constituían bajo diversos tipos de contratos. No debe perderse de vista que las tierras conquistadas del nuevo Reino de Valencia se entregaron a militares aragoneses y catalanes partícipes en la reconquista que o bien cultivaron la tierra directamente o lo más usual, constituyeron sobre aquella censos para su explotación; sin olvidar la solución de continuidad que se da desde las formas arrendaticias de la Hispania romana, visigoda y árabe.

Así, desde el Derecho Romano y siguiendo su tradición, en los *Furs*, la verdadera regulación de la cesión de tierras a cambio de un precio se encuentra en los capítulos dedicados a los censos, al comprobar que en muchos de ellos se hace referencia expresa al arrendamiento con fundamento en una cierta identificación/confusión entre ambas figuras. A decir de Monforte Báguena<sup>117</sup>, «el arrendamiento presente es una resultante

<sup>114</sup> (Iacobus I, rex).— *Lo censater és tengut al senyor per qui tenrrà la cosa a cens, ans que la cosa li jaquesque, d'esmenar entegrament lo dan e-l piyorament que haurà donat o feit en la cosa que tenia a cens.*

<sup>115</sup> (Iacobus I, rex).— *Axí com les coses que són meses e atorgades en la cosa logada són obligades al senyor d'aquella cosa e poden ésser retengudes per lo loger e per lo piyorament de la cosa logada, enaxí los fruyts e les rendes e.ls esdeveniments e-ls esplets qui no seran o seran cullits e estaran e seran en la cosa acensada o en altre loch són obligats al senyor qui donà la cosa a cens; e aquell senyor les pot pendre e retenir per sa pròpria aucturitat a pagar si metex lo cens o-l tribut que serà degut e encara per lo dan e per lo piyorament que-l censater haurà feit en aquella cosa que tenia a cens.*

<sup>116</sup> BENEYTO PÉREZ, J. *Instituciones de Derecho Histórico Español II*, Barcelona, Bosch, 1930, p. 147.

<sup>117</sup> MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, cit., p. 35 y 139.

del censo enfitéutico y del arrendamiento forales, combinados en proporciones que difícilmente se puede precisar», continúa el autor afirmando que «los fueros, al tratar del censo, dan muchas disposiciones aplicables al arrendamiento: o bien estaban equiparados ambos contratos, o bien el censo absorbía al arrendamiento». La relación de explotación agraria así constituida se complementa por toda una serie de usos y normas de naturaleza consuetudinaria que la dotan de tal fortaleza que sobrevive al Decreto de Nueva Planta

La comparativa entre los regímenes jurídicos que prevé el Derecho romano, el Derecho foral valenciano y la regulación actual permite establecer ese hilo conductor que caracteriza la estructura de explotación agraria desde tiempos inmemoriales hasta llegar a la Ley 3/2013.

Los arrendamientos rústicos históricos valencianos tienen un arrendatario tan original que es indemnizado con un alto porcentaje sobre valor del inmueble, es realmente difícil echarlo y tiene un derecho que, además de venirle de antiguo, tiene vocación de perpetuidad; la pregunta es ¿por qué la denominación es entonces la de arrendamiento?

La Ley 3/2013 que, en rigor, realiza una labor de positivización un derecho consuetudinario, ha regulado un contrato de arrendamiento rústico particularizado de fincas radicadas en la Comunidad Valenciana que, acordado de forma indefinida, se ajusta a lo que ha sido consuetudinariamente un arrendamiento histórico valenciano, quizá ha desperdiciado la posibilidad de adecuar su nomenclatura y, todavía más, ha vuelto a provocar la confusión, dado que en su título III, después de positivizar el derecho consuetudinario de los arrendamientos rústicos valencianos, dedica el título III a «los censos que aún perviven en los libros registrales y que, por su configuración y características, merecen la configuración de forales valencianos», en el artículo 53, artículo único de ese título III, en particular en su apartado 1.º se recoge que «Todas las personas titulares de censos enfitéuticos inscritos en el Registro de la Propiedad, que por el tiempo de su constitución y por el régimen del *lluïisme*, *comís*, *fadiga* u otras características, merezcan la calificación de forales valencianos, comunicarán al registro de su demarcación aquéllos que les pertenezcan, en el plazo de cinco años computables desde la entrada en vigor de esta ley», la cuestión por tanto es ¿no eran aquellos arrendamientos rústicos valencianos descritos en los fueros los deudores de la enfiteusis romana y del censo enfitéutico valenciano?, ¿no eran estos censos forales aquellos arrendamientos? Si las respuestas son afirmativas como ha puesto de manifiesto la doctrina más autorizada, ¿dónde radica la necesidad de inclusión de este artículo? Una vez más, la apelación a la prudencia del legislador y a la necesidad de conocer la realidad actual y la deuda histórica de esta, ha de ser una necesidad, como afirma Monforte Báguena<sup>118</sup> al cerrar su trabajo, igual que no es conveniente que intervengan en cuestiones sociales los que no han ganado ni pagado jamás un jornal ni un salario, tampoco deben legislar «sobre el régimen agrario valenciano los que no conocen las tierras de la región más que por expedientes de Hacienda o por escrituras notariales».

<sup>118</sup> MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino...*, cit., p. 165.

## BLOGRAFÍA

- AMAT ESCANDELL, L., «Ascendencia romana del Derecho agrario», en *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor Santa Cruz Teijeiro*, Valencia, Universidad de Valencia, 1974, pp. 81-85.
- ARANGIO RUIZ, V., s. v. «Enfiteusis», en *Novissimo Digesto Italiano*, T. III, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1957-1975.
- BALLARÍN MARCIAL, A., *Derecho Agrario*, Madrid, Editorial de Derecho Reunidas, 1965.
- BENEYTO PÉREZ, J. *Instituciones de Derecho Histórico Español II*, Barcelona, Bosch, 1930.
- BONFANTE, P., *Historia del Derecho Romano I*, trad. por J. Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1944.
- BOVE, L., *Ricerche sugli agri vectigales*, Napoli, Jovene, 1960.
- BRUGI, B., «Il Diritto agrario nel Diritto romano comune», en *Rivista di Diritto Agrario* (1933) pp. 169-173.
- CAMPUZANO, F., «La transformación de las instituciones civiles en el Derecho Agrario», en *Libro-Homenaje al Profesor Don Felipe Clemente de Diego*, Madrid, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1940, pp. 71-190.
- CARIOTA-FERRARA, L., *L'enfiteusi*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1951.
- CARRARA, G., *I contratti agrari*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1952.
- CASTILLO PASCUAL, M.<sup>a</sup> J., *Espacio en orden: el modelo gromático-romano de ordenación del territorio*, La Rioja, Universidad de La Rioja, 2011.
- CENCETTI, G., *Il contratto di enfiteusi nella dottrina dei glossatori e dei commentatori*, Bologna, Cupini, 1939.
- CERRILLO, F., – MENDIETA, L., *Derecho Agrario*, Barcelona, Bosch, 1953.
- CLEMENTE MEORO, M., *Los arrendamientos rústicos históricos valencianos en la Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat, de Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015.
- COLON, G., – GARCIA, A., *Furs de València*, 8 vols., Barcelona, Barcino, 1980-1999; del vol. 9, COLON G., – GARCIA EDO, V., Barcelona, Barcino, 2002.
- COVIÁN, V., s. v. «Enfiteusis», en *Enciclopedia Jurídica española*. T. XIII, Barcelona, F. Seix, 2.<sup>a</sup> ed., 1910.
- CUQ, E., *Manuel des institutions juridiques des Romains*, 2.<sup>a</sup> ed., París, Plon-Nourit et cie, 1928.
- DE AZCÁRATE, G., *Ensayo sobre la historia del Derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, Tomo I, Madrid, Imprenta de la Revista de Legislación, 1879-1883.
- DE COULANGES, F., *Recherches sur quelques problèmes d'histoire*, París, Librairie Hachette et Cie, 13.<sup>a</sup> ed, 1913.
- DE MARTINO, «Ager privatus vectigalisque», en *Studi in onore di P. di Francisci I*, Milano, Giuffrè, 1956, pp. 557-579.
- DEL VECCHIO, G., «Sul Diritto Agrario», en *Rivista di Diritto Agrario* (1952) pp. 227-238.
- D'ORS, A., en «La formación histórica de los tipos contractuales romanos», en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, V (1950) pp. 246-260.
- D'ORS, A., *Introducción al estudio de los documentos del Egipto romano*, Madrid, CSIC, 1948.
- FEBRER ROMAGUERA, M.V., *Dominio y explotación territorial en la Valencia foral*, Valencia, Publicacions de la Universitat de València, 2000.
- FILOMUSI GUELFI, F., *Diritti reali ad uso di lezioni: Introduzione, Teoria delle cose e dei beni, Proprietà, Modo di acquisto, Possesso*, Roma, E. Loescher, 1910.

- FUENTESECA DEGENEFFE, M., *De emphyteutico iure*, Madrid, Dykinson, 2003.
- GALLO, F., «Disciplina giuridica e costruzione dogmatica nella locatio degli agri vectigales», *SDHI* 30 (1964) pp. 1-49.
- GARCÍA GARCÍA, H., «Posibilidad de un elemento consuetudinario en el Código de Jaime I», en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura* 23 (1947) pp. 428-450.
- GARCÍA GARCÍA, H., «Posibilidad de un elemento consuetudinario en el Código de Jaime I (continuación)» en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura* 24 (1948) pp. 5-14.
- GARCÍA GARCÍA, H., «Sobre el fondo consuetudinario del derecho de Valencia», en *Boletín de la Sociedad Castellonense de Cultura* 18 (1943), pp. 17-29.
- GARCIA, A., *Institucions de Dret civil valencià*, Castellón, 1996.
- GARRIDO JUAN, R., *El arrendamiento consuetudinario valenciano*, Valencia, Ediciones Aeternitas, 1943.
- HUVELIN, P.L., *Cours elementaire de Droit romain I*, París, Recueil Sirey, 1927.
- KASER, M., *Derecho Romano Privado*, trad. por J. Santa Cruz Teijeiro, Madrid, Reus, 1968.
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., *La enfiteusis en el Derecho Civil de Baleares*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1968.
- LÁZARO GUILLAMÓN, C., *La concurrencia de responsabilidad civil contractual y extracontractual en el contrato de arrendamiento. Del Derecho romano al Derecho civil histórico valenciano*, Madrid, Dykinson, 2011.
- LEVI, M.A. «Genesi della centuriato e dell'ager vectigalis», en *La parola del passato* 23 (1968) 409-415. *Llibre del Repartiment del Regne de València. Arxiu Virtual Jaume I. Documents d'època medieval relatiu a la Corona d'Aragó*. <http://www.jaumeprimer.uji.es/cgi-bin/repartiment.php>.
- LLOMBART BOSCH, M.<sup>a</sup> D., «El arrendamiento consuetudinario valenciano. Su evolución en la historia de los arrendamientos rústicos en nuestra península», en P. AMAT LLOMBART, *Arrendamientos Históricos Valencianos*, Valencia, Ediciones Revista General de Derecho, 2004, pp. 17-100.
- LONGO, G., *Corso di Diritto Romano: i diritti reali*, Padova, Cedam, 1962.
- LUZZATTO, F., «Contributto allo studio delle origini del Diritto agrario», en *Rivista di Diritto Agrario* (1935) pp. 603-609.
- MARZAL, P., «El arrendamiento valenciano en el Derecho foral», en *GLOSSAE. European Journal of Legal History* 13 (2016) 424-441.
- MAURO, L., *Il Contratto di Enfiteusi nel Diritto Comune e Consuetudinario preesistito alla Codificazione*, Napoli, Tipografia di Diogene, 1912.
- Memorial Histórico Español: Colección de documentos, opúsculos y antigüedades*, Madrid, Real Academia de la Historia, 1853.
- MONFORTE BÁGUENA, A., *El problema agrario levantino. Historia y realidad. Los contratos acerca de la tierra en Valencia. Su pasado, su presente y su futuro*, Valencia, Tipografía Moderna, A.C. de M. Gimeno, 1922.
- PESET, M., «L'emfiteusi al Regne de València. Una anàlisi jurídica», en *Estudis d'Historia Agraria* 7 (1987) pp. 99-126.
- PETER, H., «Il Diritto agrario del tardo Imperio Romano», en *Rivista di Diritto Agrario* (1954) 421-436.
- PIVANO, S., *I contratti agrari nel Medioevo*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1904.
- ROSSI, B., s. v. *Colonia Partiararia*, en *Novissimo Digesto Italiano. T. III*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1957-1975.

- SAN VALERO APARISI, J., «Preámbulo», en SIMÓ SANTONJA, V., *La Agricultura en los fueros valencianos*, Sagunto, Ediciones de la Caja de Ahorros y Socorros de Sagunto, 1970.
- SIMONCELLI, V., *Della enfiteusi*, vol. I, Torino, *Unione Tipografico-Editrice Torinese*, 1922.
- SOHM, R., *Instituciones de Derecho Privado Romano*, trad. por W. Roces, Madrid, *Revista de Derecho Privado*, 1928.
- SORIANO, P., «Arrendamientos hereditarios», en *Derecho Consuetudinario y Economía Popular de España*, Barcelona, Manuel Soler Editor, 1902.
- SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., «La naturaleza jurídica del derecho de enfiteusis: contrato de fomento agrario y de empresa», en *MINIUS*, XV (2007), pp. 289–304.
- SUÁREZ BLÁZQUEZ, G., *Enfiteusis: negocio jurídico de fomento*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2016.
- TRIFONE, R., *Feudi e demani. Eversione della feudalità nelle provincie napoletane. Dottrine, storia, legislazione e giurisprudenza*, Milano, Societa Editrice Libiana, 1909.
- VALORI, B., *Delle prestazioni enfiteutiche nelle varie parti d'Italia. Studio teorico-pratico Storia. Testo di leggi. Documenti. Giurisprudenza*, Torino, *Unione Tipografico-Editrice Torinese*, 1909.
- VATTIER FUENZALIDA, C., *Las mejoras del arrendamiento rústico. Estudio de Derecho Comparado*, Salamanca, Universidad Pontificia de Salamanca, 1978.
- VICENS VIVES, J., *Historia económica de España*, Barcelona, Teide, 1984.
- WIEACKER, F., «Agri vectigales» [Rez. Bove, L., *Ricerca sugli Agri Vectigales* (1969)], *LABEO* 10 (1964) pp. 440-445.

**ABSTRACT:** VALENCIAN HISTORICAL RUSTIC LEASES: SOME HYPOTHESES ON HIS BACKGROUND IN ROMAN LAW: The aim of this work is to verify the historical background, particularly in the context of Roman law, in what today is known as «valencian historical rustic leases».

The 3/2013 Act, July 26th, promulgated by Generalitat Valenciana, about Contracts and other Agrarian Legal Relations, defines in article 30 the concept of «Valencian rustic leases»: by the Valencian historical lease one of the parties yields to the other, necessarily a natural person, the indefinite use of one or more rustic parcels, or part of them, to be exploited, by themselves or by collaborating personnel, according to their agricultural nature, in exchange for a rent in money that is paid semiannually or through another agreed frequency », that is, the rustic lease determines the relationship between a peasant, who does not own lands suitable for cultivation, and a person who does have control and property over those lands, so that, in exchange for a price –usually arent in money–, the peasant has been able to exploit the land of a landlord.

On today rustic leases, the Valencian Regional Parliament has legislative competence because it is a customary civil law institution. But he origins of such leases have always been a controversial issue because, in principle, their nature can be either contractual, or real and so, derived from the classic division between direct and useful domain and so, closer to the census or the emphyteusis. Providing light on this question of origins in the strict context of Roman Law is the objective of the work that is presented.

**KEYWORDS:** Valencian Historical Rustic Leases, Roman Law, census, emphyteusis, *locatio conductio*.

