

CONSIDERACIONES JURÍDICO-SOCIALES
SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE TIERRAS
RÚSTICAS EN ESPAÑA Y EN LA REPÚBLICA
POPULAR CHINA

LEGAL AND SOCIAL CONSIDERATIONS ON RURAL LAND
LEASING IN SPAIN AND IN THE PRC

YIFENG CAO

UNED

Resumen: Estudio de derecho comparado sobre las legislaciones de arrendamientos rústicos en España y en la República Popular China. En la actualidad la República Popular China se enfrenta a un proceso de profunda revisión de su sistema civil y de las leyes reguladoras de las relaciones privadas entre ciudadanos. Es una exigencia ineludible derivada de su nueva condición de potencia económica mundial. Las reformas pretenden la modernización de las estructuras jurídicas, su homologación y compatibilidad con los estándares internacionales. De ahí la importancia de buscar modelos y el español es un magnífico ejemplo en numerosas materias. Entre ellas se encuentra la legislación sobre arrendamientos de tierras rústicas, pues España cuenta con un sistema jurídico sólido y muy ensayado cuyas raíces se remontan al Derecho Romano.

Abstract: Study of comparative law on the legislations of rural leases in Spain and the PRC. Currently the PRC is facing a process of thorough review of its civil system and the laws governing private relationships between citizens. It is an inescapable requirement stemming from its new status as a world economic power. The reforms aim to modernize legal structures, their homologation and compatibility with international standards. Hence the importance of seeking models and the Spanish is a magnificent example in many fields. These include legislation on rural land leases because Spain has a solid and very rehearsed legal system whose roots go back to Roman law.

Palabras clave: arrendamientos rústicos; legislación china.

Keywords: rural land leasing contracts; Chinese law

Recepción original: 4/10/2016

Aceptación original: 10/10/2016

Sumario: I. Introito: la posesión contractual; II. Arrendamiento; II.A. Consideraciones jurídico-políticas sobre el arrendamiento rústico en España; II.A.1. Acceso a la propiedad en los arrendamientos rústicos históricos; II.A.1.a) Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2011; II.A.1.b) Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2011; II. B. Consideraciones jurídico-políticas sobre el arrendamiento rústico en China; II.B.1. Las partes que intervienen en los arrendamientos; II.B.2. El contenido del arrendamiento; II.B.3. Renta; II.B.4. Duración del arrendamiento; II.B.5. Enajenación y arrendamiento; III. Aparcería; III.A. Las aparcerías en España; III.B. Las aparcerías en China.

I. INTROITO: LA POSESIÓN CONTRACTUAL

En la actualidad la República Popular de China se enfrenta a un proceso de honda revisión de su sistema de derecho civil y creación del Código civil y de las leyes reguladoras de las relaciones privadas entre ciudadanos. Es una exigencia ineludible derivada de su nueva condición de potencia económica mundial. Las reformas –tanto las ya realizadas como las futuras– pretenden en términos generales la modernización de las estructuras jurídicas, su homologación y compatibilidad con los estándares internacionales. De ahí la importancia de buscar modelos a los que poder adaptar el ordenamiento jurídico chino, constituyendo el español un magnífico ejemplo en numerosas materias. Entre ellas se encuentra la legislación sobre arrendamientos de tierras rústicas, pues España cuenta con un sistema jurídico sólido y muy ensayado cuyas raíces se remontan al Derecho Romano.

Los arrendamientos rústicos en la República Popular de China tienen una trascendencia enorme y el alcance de su regulación excede el mero marco legal dadas sus consecuencias en los ámbitos económico, social, político y financiero pues un porcentaje elevado de la población china tiene el estatus de «campesino». De ahí que antes de realizar propuestas de *lege ferenda* sea preciso un estudio de derecho comparado de aquellos aspectos que más puedan influir en los sectores mencionados. Esta es la finalidad de este trabajo, el ofrecer una

semblanza genérica del contrato de arrendamiento de tierras rústicas en los derechos español y chino.

Comencemos por el principio. La posesión consistía originariamente¹ en un poder de hecho asociado a la relación física y material con la tierra rústica poseída. Esta idea sigue viva tanto en la legislación española como en la china. En ambos ordenamientos jurídicos la posesión implica la capacidad de ejercer un cierto señorío sobre un bien que puede ejercerse conjunta o separadamente con el derecho de propiedad. Pero también puede manifestarse como un poder independiente de la propiedad, de forma que los títulos de ambos derechos pertenezcan a personas diferentes. Cuando este poder posesorio se separa de la propiedad y se

¹ REINOSO BARBERO, *Derecho Patrimonial*, Dykinson, Madrid 2008, 119: § 50. Clases, resume así el origen jurídico de la posesión: «A.- *Possessio*. En el derecho romano el término *possessio* hace alusión, ante todo, a la relación de poder del hombre con la cosa. Es un poder de hecho y material, hasta cierto punto desvinculado del derecho a poseer. Es obligada la cita de la famosa etimología labeoniana conforme a la cual «la palabra «posesión viene de ‘sede’, como si dijera ‘posición’, porque la tiene naturalmente el que se instala en ella» (Paulo D. 41,2,1 pr.). B.- *Possesión y propiedad*. Por ello «no se debe confundir la posesión y la propiedad» (Venuleyo D. 41,2,52 pr.) porque «nada tienen en común» (Ulpiano D. 41,2,12,1). Estas aclaraciones jurisprudenciales se hacen necesarias porque «la propiedad de las cosas ha empezado por la posesión natural de las mismas» (Paulo D. 41,2,1,1), concretamente a través de la apropiación. Esa estrechísima vinculación en su origen da lugar a que subconscientemente se asocien ambos conceptos, incluso a que tiendan a confundirse como ha sucedido en algún momento histórico posterior. C.- *Clases*. La jurisprudencia –y con ella el edicto– comienza a valerse del término *possessio* para ofrecer una protección sumaria interdictal a determinadas tenencias de bienes inmuebles (caso, por ejemplo, del acreedor pignoraticio). La *possessio naturalis*, que es la mera tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho (caso del comodatario, arrendatario o usufructuario), se diferencia de la *possessio civilis* que es la posesión que conduce al poseedor a la propiedad (caso del poseedor que intenta usucapir). El poseedor que aún no es propietario está defendido por la acción *Publiciana*. D.- *Elementos*. En la adquisición de las posesiones protegibles, la interdictal y la civil, deben darse dos elementos: el *corpus* y el *animus* (Paulo D. 41,2,3,1). El primero de ellos, de carácter material, es la tenencia efectiva del *cuero* de la cosa poseída. El segundo, de contenido intelectual, es la intención o ánimo de poseer. Según sea la clase de posesión así será esa intención. En la posesión civil el *animus possessionis* consistía en el deseo de ser propietario. E.- *Buena y mala fe*. El derecho romano introduce la distinción entre la posesión de buena fe y de mala fe. Hay posesión de buena fe cuando el poseedor posee convencido de que tiene derecho a poseer; de que no lesiona el derecho de otro. Esta creencia no se da en el de mala fe, incluso aunque disponga de una causa de posesión, cuya insuficiencia conoce. F.- *Impensas*. Esa distinción tiene numerosas consecuencias entre las que cabe mencionar las relativas a los gastos o impensas que el poseedor hubiere hecho en la cosa. Se diferencian tres clases de gastos: los necesarios (los que exige la correcta conservación de la cosa), los útiles (los que mejoran o incrementan el valor de la cosa) y los de lujo (los de importe superior al valor con el que incrementan la cosa). El poseedor de buena fe, cuando pierde la posesión, tiene derecho al abono de los dos primeros tipos de gastos. Los de lujo no son reembolsables pero aquél puede retirarlos si con ello no perjudica a la cosa.

cede a personas que no son propietarios, la posesión sigue recibiendo la protección que le corresponde a todo derecho real (o, en su caso, contractual) incluso frente al propietario, de forma que este no puede pedir arbitrariamente al poseedor de buena fe y con justo título que le devuelva el bien poseído. De igual manera cuando la posesión legítima de un poseedor no propietario es arrebatada por otra persona, aquél puede pedir la devolución a la persona que se ha apoderado del bien.

En la doctrina española no resulta frecuente la expresión «posesión contractual» para referirse a las situaciones posesorias (como los arrendamientos de tierras rústicas) distintas del derecho real de posesión, probablemente por la neta e histórica separación que distancia el derecho de obligaciones de los derechos reales. Hablar de posesión contractual puede parecer una *contradictio in terminis* o un *oximoron*, por la confusión entre derechos reales y personales, pero en realidad la expresión resulta acertada para describir las «tenencias» (art. 432 CC) derivadas de un contrato que permiten al no propietario ejercer la posesión sobre una cosa ajena. Entre ellas ocupa un lugar el arrendamiento inmobiliario y en concreto, a los efectos que ahora interesan, el arrendamiento de tierras rústicas.

El Título V del Libro Segundo del Código Civil español (arts. 430 ss.) y la Parte V de la Ley de los Derechos reales en la República Popular de China regulan las especies de posesión. La complejidad del derecho de posesión hace que su estudio exceda el objetivo de este trabajo por lo que sus clases², las formas de adquirirla³, sus efectos⁴,

² REINOSO BARBERO, *Derecho Patrimonial*, cit., 119: § 52. Clases «...En esa exposición conceptual se distinguen, por tanto las siguientes especies posesorias: A- posesión natural y civil. B- posesión de cosas y de derechos. C- posesión directa o indirecta. D- posesión en concepto de dueño o de mero tenedor. E- posesión de buena fe y de mala fe». 王泽鉴:《民法物权2: 用益物权·占有》, 中国政法大学出版社2001年, 第176-200页, 在第三章占有的分类中介绍了有权占有和无权占有; 自主占有和他主占有; 直接占有和间接占有; 自己占有和占有辅助; 单独占有和共同占有. 崔建远:《物权法》, 中国人民大学出版社2011年, 第134-142页, 介绍了有权占有和无权占有, 善意占有和恶意占有, 自主占有与他主占有; 直接占有与间接占有; 自己占有与辅助占有; 单独占有与共同占有...

³ REINOSO BARBERO, *Derecho Patrimonial*, cit., 121: §53 «Con carácter general el artículo 438 CC contempla tres formas de adquirir la posesión: i) ocupación material de la cosa o derecho poseído; ii) por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad; o iii) por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirirla». 温世扬:《物权法要义》, 法律出版社, 第361页 «Similar a adquisición de la propiedad, adquisición de la posesión tiene modos originarios y modos derivativos, y modos derivativos pueden dividir en adquisición de la creación y adquisición de la transferencia».

⁴ REINOSO BARBERO, *Derecho Patrimonial*, cit., 122: §54. Efectos «A-Protección procesal. El primer efecto de la posesión es el derecho del poseedor a obtener la protección procesal suficiente para mantenerse en ella. El artículo 446 CC dispone que “Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en

las formas de perderla⁵, las maneras de protegerla⁶, la cuasi-posección («准占有»)⁷, etc., no se expondrán aquí y nos remitimos a las sabias

ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen”. El poseedor, por el mero hecho de serlo, debe ser respetado en ella, lo que implica, no solo el otorgarle medios de defensa, sino también el derecho a que solo pueda ser privado de la posesión a través de los mecanismos jurídicos establecidos al efecto. En ningún caso podrá arrebatársele violentamente. B- Presunciones. –El poseedor se beneficia de una suerte de presunciones iuris tantum (de las que admiten prueba en contrario). Algunas de ellas son trascendentales y otras son resultado de simples inferencias lógicas indispensables: a) Presunción de titularidad. b) Presunción temporal. c) Presunción de contenido. C-Frutos. La adquisición de frutos ha sido tratada en una lección anterior, por lo que me remito a lo allí expuesto, y ahora, a modo de resumen, solo recordaré que el poseedor de buena fe tiene derecho a los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesión. D-Gastos. Los artículos 453-455 CC se refieren a los gastos que el poseedor realice en la cosa. Esta regulación está prevista, sobre todo, para el momento en el que el poseedor pierde la posesión porque deba entregarla al propietario. Para determinar si procede o no abonar los gastos que el poseedor haya realizado, se distingue, por un lado, su buena o mala fe y, por otro, las características del gasto, según sea necesario, útil o de lujo...» 梁慧星、陈华彬著：《物权法》，法律出版社2007年，第406-411页，从占有的权利推定和占有人与回复请求人的权利与义务（包括善意占有人与回复请求人的权利与义务，恶意占有人与回复请求人的权利与义务）两个方面论述了占有的效力。

⁵ REINOSO BARBERO, *Derecho Patrimonial*, cit., 125: §56. Pérdida «Causas. El artículo 460 CC contiene las causas de pérdida de la posesión; i) Por abandono de la cosa; ii) Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito; iii) Por destrucción o pérdida total de la cosa; o iv) por quedar ésta fuera del comercio. Adicionalmente podrá perderse también como consecuencia de la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año...» 崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2011年，第162-163页»直接占有的消灭，由如下原因引起：1.丧失对于物的事实上的控制力。2.占有物的灭失。间接占有的要件，失去其一时，间接占有即告消灭，其主要情形有1.直接占有人丧失占有。2.直接占有人表示不承认间接占有。3.返还请求权消灭.»

⁶ REINOSO BARBERO, *Derecho Patrimonial*, cit., 124: § 55. Tutela sumaria y acción Publiciana «A-Protección sumaria. La protección sumaria –que desacertadamente ha perdido su carácter interdictal con la actual LEC– puede ser hecha valer dentro del año desde que se produjera el despojo posesorio. Este plazo resulta tanto del artículo 460.4 CC (“El poseedor puede perder su posesión: ...Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año”) como del artículo 1968 CC (“Prescriben por el transcurso de un año: La acción para recobrar o retener la posesión). En coherencia con estos mandamientos, el artículo 439.1 LEC, al contemplar la inadmisión de la demanda en casos especiales, dispone que “no se admitirán las demandas que pretendan retener o recobrar la posesión si te interponen transcurrido el plazo de un año a contar desde el acto de la perturbación o el despojo”...» 崔建远：《物权法》，中国人民大学出版社2011年，第156-162页，主要介绍了占有人的自力救济权和物上请求权，不当得利返还请求权和侵权损害赔偿请求权四种占有的保护方法。梁慧星、陈华彬著：《物权法》，法律出版社2007年，第411页.»占有的保护分为物权的保护和债权法的保护两种。前者包括占有人的自力救济权与占有保护请求权，后者包括不当得利返还请求权与侵权行为损害赔偿请求权...»

⁷ 梁慧星、陈华彬著：《物权法》，法律出版社2007年，第416页 «cuasi-posección, también se denomina “la posesión de los derechos”, se refiere que el objeto de posesión es los derechos de bienes». 王泽鉴：《民法物权2：用益物权·占有》，中国政法大学出版社2001年，第382-389页。

conclusiones alcanzadas por la doctrina y la jurisprudencia españolas y chinas.

Por el contrario, resulta de interés para los objetivos de esta investigación las formas posesorias convencionales y, dentro de estas, las derivadas de vínculos contractuales cuyo fundamento sea la tierra rústica. En concreto y sobre todo el arrendamiento rústico y la aparcería.

II. ARRENDAMIENTO

II.A. Consideraciones jurídico-políticas sobre el arrendamiento rústico en España

En la estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados, producir rentabilidad a los propietarios y, al mismo tiempo, crear puestos de trabajo para los obreros, agricultores y ganaderos, un elemento clave es establecer las estructuras de las explotaciones agrarias con una adecuación socioeconómica. Con el objetivo de mejorar las estructuras de las explotaciones agrarias y desarrollar más la agricultura en España, el arrendamiento rústico es la forma más idónea para conseguir la movilidad de la tierra⁸. De acuerdo con el Censo Agrario de 1999, en España existía un 44 por ciento de explotaciones cuyo empresario era una persona física y el 42,3 por ciento del total de explotaciones censadas estaban dirigida por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor. Es decir, que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de cuatro millones de hectáreas que teóricamente quedarán disponibles. Debido al alto precio de la tierra, en principio no cabe esperar

⁸ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, «BOE» núm. 284, de 27 de noviembre de 2003, última modificación: 1 de diciembre de 2005. Exposición de Motivos I: «La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es un elemento clave en cualquier estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables, capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios. Por ello, la reforma o mejora estructural es especialmente necesaria en una buena parte de la agricultura española que, a pesar de los cambios, a veces muy profundos, que se vienen produciendo en los últimos años, se caracteriza por tener todavía acusadas deficiencias estructurales, tanto en términos globales y territoriales, como en relación a otros países con los que comparte intereses y mercados cada día más abiertos y competitivos. Un elemento decisivo en esa mejora estructural ha de ser la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para lograr este objetivo es la figura del arrendamiento.»

que la reestructuración se produzca a través de la compraventa de tierras. Así que el arrendamiento de tierras puede ser un modo racional –las tierras liberadas se unen a las demás mediante su arrendamiento–, de incorporarlas a otras explotaciones con el fin de que se produzca esa reestructuración de las tierras⁹.

De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Rústicos española, en adelante designada por su abreviatura LAR, el propósito del arrendamiento de tierras es su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal. El artículo 3 de la LAR manifiesta que «Los derechos de producción agrícolas y otros derechos inherentes a las fincas o las explotaciones integrarán el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones». Los arrendamientos que se realicen sobre fincas adquiridas para otro fin que no sea la agricultura o la construcción, se disponen en las legislaciones especiales aplicables, según el artículo 6 de la LAR, que recoge los arrendamientos exceptuados por la ley: «Quedan exceptuados de esta ley: ...c) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable. d) Los que tengan como objeto principal:... 5.º Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal...». El agricultor profesional, las cooperativas agrarias, las coopera-

⁹ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, afirma en su Exposición de Motivos III: «... Es previsible que en el futuro continúe la tendencia a la disminución de la población activa agraria, sin que ello suponga desconocer los favorables efectos de las políticas de ayudas a la instalación de jóvenes agricultores que, junto a otros factores, tienden a moderar esa disminución. Las estadísticas revelan que casi la mitad de los responsables de explotación agraria declaran no tener sucesor en ella. De acuerdo con el Censo Agrario de 1999, había en esa fecha 746.944 explotaciones dirigidas por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor, lo que supone el 44 por ciento de las explotaciones con empresario persona física y el 42,3 por ciento del total de explotaciones censadas (aproximadamente el 20 por ciento de la superficie censada total), que son las que podrían desaparecer durante el próximo decenio. Es deseable que las tierras que queden sin cultivar puedan pasar a otros, lo que les permitirá agrupar una buena base superficial: existe ya una tendencia clara, especialmente en el sur de España, a la proliferación de sociedades de administración o arrendamiento de fincas ajenas, que ha de dar como frutos unidades de producción mayores, más tecnificadas, mejor informatizadas, con una integración más intensa en redes de comercialización, llevadas, pues, con criterios empresariales.

En este sentido, las estimaciones realizadas apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de cuatro millones de hectáreas, que teóricamente quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones, normalmente bajo la forma de arrendamiento. Por ello resulta necesaria una revisión de su régimen jurídico, que aumente su eficacia y permita canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento o mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que en principio no cabe esperar que la reestructuración transcurra a través de la compraventa de tierras, dado su elevado precio...».

tivas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes; las personas jurídicas civiles, mercantiles o laborales, y las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), realizan las actividades agrarias que incluyen en el objeto social de sus estatutos, y en su caso, las actividades complementarias a éstas dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6 del artículo 9 de la LAR; las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas podrán ser arrendatarios. Sin embargo, los apartados 6 y 7 del artículo 9 de la LAR establecen los casos en los que las personas y entidades no podrán ser arrendatarias y las excepciones a ello¹⁰.

La renta en los arrendamientos rústicos puede ser fijada en dinero y en especie, y puede ser actualizada en la forma y en el lugar pactado por las partes. Los gastos del seguro suscrito para garantizar la producción normal de la finca o explotación, son compartidos por el arrendatario y el arrendador en proporción a la garantía que le suponga a cada uno de ellos. Además, el arrendador tiene que hacerse cargo de los gastos de conservación, tal y como establece el artículo 18 de la LAR, así como de otros gastos mencionados en la propia ley. Finalmente, el artículo 20 de la LAR dispone que las obras y mejoras serán a cargo del arrendatario.

Así mismo, la LAR, en su artículo 11, establece que «Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito.... A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca.» El artículo 2 de la LAR dice, además, que se trata de arrendamiento de explotación cuando ésta se considere objeto del contrato en el conjunto de sus elementos considerados como una unidad, las partes lo hagan constar expresamente y se adjunte al contrato un inventario. En el apartado primero del artículo 12 se establece la duración

¹⁰ El artículo 9.7 de la LAR dispone: «No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan, no obstante: a) Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados. b) Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario. c) Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.»

mínima del contrato, que será de 5 años, así como la nulidad en la que recaerá el contrato si las partes acuerdan en cualquiera de sus cláusulas una duración menor. En el segundo apartado el mismo artículo contempla que sólo si existe una estipulación en el contrato que contemple una duración superior, este contrato se establece por cinco años. El artículo 12 de la LAR finaliza estableciendo, en su apartado tercero, la obligatoriedad de notificación fehaciente del arrendador al arrendatario si el primero desea finalizar la relación contractual y recuperar la posesión de la finca o fincas arrendadas y la consecuencia de prórroga automática del contrato por otros cinco años, así como la sucesión de prórrogas indefinida mientras no se denuncie el contrato con las formalidades requeridas.

II.A.1. Acceso a la propiedad en los arrendamientos rústicos históricos

Una forma singular de acceder a la propiedad de tierras rústicas es la prevista en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos¹¹ (en adelante LARH). El art. 1 de dicha ley considera arrendamientos rústicos históricos tres casos: «a) Los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal. b) Los concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuando el arrendatario sea cultivador personal. c) Los anteriores al 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario».

Estos arrendatarios, según dispone el art. 2.2 de la LARH, podrán ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas antes del día 1 de enero de 1998, pagando al arrendador como precio de las mismas la cantidad que fijen las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos, que será la resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de varias fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca. Las razones que permiten al arrendatario optar al dominio de la tierra arrendada se resumen en la Exposición de Motivos de la LARH¹², a la que nos remitimos.

¹¹ Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos.

¹² La Exposición de Motivos de la LARH dice textualmente: «La denominación de arrendamientos rústicos históricos se ha empleado, tradicionalmente, para designar aquellos arrendamientos anteriores al Código Civil y los que se concertaron con an-

El problema sigue siendo actual a día de hoy, a pesar de que la LARH establece el día 31 de diciembre de 1997 como fecha límite para el acceso a la propiedad, como consecuencia de los requisitos exigidos en su art. 4 para que ello suceda. En concreto, mientras que el arrendador no dirija al arrendatario una notificación comunicándole su propósito de recuperación de las fincas con ofrecimiento del pago de la correspondiente indemnización prevista en el artículo 4.1 de la LARH, el contrato de arrendamiento histórico continuará vigente así como los derechos del arrendatario a mantenerse en la explotación de la finca dentro del plazo de reconducción conforme al Código Civil, a percibir la indemnización antes mencionada y a ejercitar aquellos otros derechos no extinguidos.

Buena prueba de esta actualidad, son las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2011¹³ y de 20 de octu-

terioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que, tanto en uno como en otro caso, el actual arrendatario traiga causa del primitivo arrendatario. No obstante, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, y en la Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen plazos para el acceso a la propiedad, en cuanto al ejercicio por el arrendatario del derecho de adquisición forzosa, se deben también considerar como arrendamientos rústicos históricos aquellos que hayan sido concertados con anterioridad al 1 de agosto de 1942, siempre que la renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario. La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, estableció el derecho de los arrendatarios de los arrendamientos históricos a acceder a la propiedad de las fincas arrendadas, estableciendo para el ejercicio de tal derecho determinados plazos, según se tratara de arrendamientos anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 (disposición transitoria primera, regla tercera) o anteriores al 1 de agosto de 1942 (artículo 99). La presente Ley prorroga estos arrendamientos por un único y último período, durante el cual el arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad y parte del principio de que en el actual valor de las fincas arrendadas han contribuido, de forma notable, el arrendatario y sus ascendientes mediante su cultivo a lo largo de varias generaciones. Por ello, para la determinación del precio de las fincas arrendadas, en el caso de que el arrendatario ejercite el derecho de acceso a la propiedad, se establece que el mismo se fijará por la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de varias fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca. Por la misma razón de justicia distributiva se dispone que cuando el arrendatario deje, a requerimiento del arrendador, las fincas libres y a disposición del arrendador al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamientos, tendrá derecho a una indemnización en función del valor de dichas fincas, cuya cuantía se fija en la forma indicada en el párrafo anterior. Por otra parte, y por razones fundamentalmente sociales, se prorrogan, en determinados supuestos, por la avanzada edad del arrendatario, los contratos de arrendamiento, y se permite a éste y a su cónyuge continuar en el arrendamiento de la casa de labor, si ésta constituyera su vivienda habitual, hasta que fallezcan».

¹³ STS 1.ª de 22 de marzo de 2011, recurso número 1545/2007.

bre de 2011¹⁴, que han sido reproducidas en sentencias posteriores de la misma Sala como la de 8 de mayo de 2012¹⁵, cuya doctrina es la siguiente:

II.A.1.a) Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2011

Esta Sentencia establece textualmente lo siguiente: «La Ley 1/92, de Arrendamientos Rústicos Históricos, se promulga con diversos objetivos: a) prorrogar estos arrendamientos por un único y último periodo –31 de diciembre de 1997– durante el cual el arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, prohibiendo al arrendatario hacer uso del derecho de subrogación «inter vivos» que reconocía al arrendatario el artículo 73 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 de diciembre de 1980; b) determinar un nuevo precio de las fincas arrendadas, en el caso de que el arrendatario ejercite el derecho de acceso a la propiedad (media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca), partiendo del principio de que en el actual valor de las fincas han contribuido, de forma notable, el arrendatario y sus ascendientes mediante su cultivo a lo largo de varias generaciones; c) indemnizar al arrendatario cuando deje, a requerimiento del arrendador, las fincas libres y a disposición del arrendador al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamientos; y d) prorrogar por razones fundamentalmente sociales los contratos de arrendamiento en supuestos de avanzada edad del arrendatario, permitiendo a este y a su cónyuge continuar en el arrendamiento de la casa de labor, si esta constituyera su vivienda habitual, hasta que fallezcan. Pues bien, una cosa es el que día 31 de diciembre de 1997 finalizará el derecho del arrendatario a acceder a la propiedad en las condiciones que el arrendador deberá dirigir al arrendatario comunicándole su propósito de recuperación de las fincas con ofrecimiento del pago de la correspondiente indemnización, como proclama el artículo 4-1 de la ley. Mientras esto no se cumpla (y la sentencia dice que no consta que se hiciera), el contrato continúa vigente, y con él el derecho del arrendatario a continuar en la explotación de la finca con derecho a percibir no sólo dicha indemnización, sino a ejercitar aquellos otros que la ley otorga y que no se hubieran extinguido. La expiración de la prórroga

¹⁴ STS 1.ª de 20 de octubre de 2011, recurso número 1378/2008.

¹⁵ STS 1.ª de 8 de mayo de 2012, recurso número 139/2008.

legal no produce la extinción del contrato de arrendamiento rústico ya que el artículo 83.1,b) LAR deja a salvo que hubiere habido tácita reconducción y ello, sin duda, reproduce las características de aquél (salvo las modificaciones introducidas con la ley 1/92), no así en cuanto al plazo de duración, pues éste no será el que regía en el contrato extinguido, sino el que ha de ser dentro de la reconducción conforme al Código Civil. En definitiva, la LARH 1/92 modifica la LAR 83 /80, incluso deroga los artículos 98.1 y 99, en lo que respecta al derecho de acceso a la propiedad del arrendatario, y al complemento indemnizatorio por abandono, que refiere el artículo 4.1, sin la limitación temporal impuesta para el acceso, pero ello no obstante, y en lo demás, los arrendamientos comprendidos en el ámbito de aplicación de la LAR 1980 siguen rigiéndose por la misma que es la que determina su régimen jurídico, salvo en lo que respecta al tiempo de duración, que es el propio de la tácita reconducción del contrato de arrendamiento en el que se mantiene la relación arrendaticia y en cuya situación no pierde la condición de arrendatario que le permite ejercitar el derecho de retracto, por no prohibirlo la LAR.»

II.A.1.b Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2011

El fundamento jurídico segundo de esta Sentencia llega a una conclusión similar reproduciendo los criterios de la doctrina científica: «Destacada doctrina científica ha manifestado que “si el arrendador no quiere recuperar la finca, es decir, si no requiere al arrendatario para que la abandone, lo que ocurrirá será que, aun habiendo concluido el tiempo de prórroga, el contrato seguirá vigente por tácita reconducción, una y otra y otra vez (...). Pero mientras no se extinga definitivamente el contrato, y aunque se haya extinguido el derecho de acceso (artículo 2.2 de la Ley 1/1992), el arrendador sólo podrá recuperar la finca mediante el pago de la compensación. La Ley ha querido que la compensación no sea automática. Es el arrendador, esta vez, quién ha de ‘elegir’ entre recuperar la finca, pagando, o seguir soportando el arrendamiento. El arrendatario que no haya querido ejercitar su derecho de acceso no puede ‘exigir’ la compensación por abandono; simplemente podrá seguir como arrendatario. La finalidad de evitar una extinción ‘traumática’ de estos arrendamientos queda, así, asegurada: si no es mediante la adquisición a bajo precio de la finca por el colono, será mediante la continuación del arrendamiento (sometido al régimen común del Código Civil) o la compensación por abandono, si el dueño quiere recuperar la finca antes de la

muerte del arrendatario; todo ello, naturalmente, sin perjuicio de un eventual acuerdo entre las partes que propicie otra composición 'ex voluntate' del conflicto de intereses"».

II.B. Consideraciones jurídico-políticas sobre el arrendamiento rústico en China

En la República Popular de China, al igual que en España, se diferencia entre los arrendamientos de las tierras urbanas y de las rústicas. En las ciudades es el Estado y los particulares quienes arriendan las tierras, a pesar de que los terrenos urbanos son sólo propiedad del Estado, sin embargo, en las zonas rurales, las tierras son arrendadas por la colectividad, es decir, todos los habitantes del pueblo o aldea son propietarios de todas las tierras. Existen leyes y reglamentos que establecen las normas para los arrendamientos de las tierras urbanas, como, por ejemplo «Algunas normas para regular los arrendamientos de las tierras de propiedad estatal» (1 de agosto de 1999); «Reglamentos provisionales sobre la cesión y la transferencia del derecho de uso sobre las tierras urbanas de propiedad estatal»: «Medidas provisionales para administrar las asignaciones del derecho de uso sobre las tierras», etc.; todos ellos regulan los contenidos específicos de los arrendamientos de las tierras urbanas. Se demuestra que las tierras urbanas pueden ser arrendadas libremente. Sin embargo, hay muy pocas leyes y reglamentos que regulen los arrendamientos de las tierras rústicas de propiedad colectiva. Existe un proceso a lo largo de la historia de China que discute sobre si las tierras rústicas pueden ser objeto de arrendamiento. Después de la reforma agraria, los agricultores obtuvieron legalmente las propiedades de las tierras rústicas¹⁶; pudieron comprar y vender, y arrendar

¹⁶ El artículo 27 del «Programa Común de la Conferencia Consultiva Política del Pueblo Chino» (《中国人民政治协商会议共同纲领》) en 1949 regula que hay que proteger la propiedad de las tierras adquiridas por los agricultores, porque los agricultores que se dedican a cultivar tienen sus propias tierras. Por tanto, se reguló para proteger los derechos de las tierras de cultivos. En aquel momento no se separaron las tierras para construir viviendas rurales (*homestead*) de las propias viviendas; las viviendas y las tierras son bienes privados pertenecientes a los agricultores. Durante esta época en la que existía esa propiedad privada, los agricultores eran propietarios de las tierras rústicas. En 1956, la transformación socialista de la propiedad privada en los medios de producción en las zonas rurales de China fue casi completa. Se establecieron las cooperativas superiores con características socialistas de producción agrícola. La tercera reunión de la primera sesión de La Asamblea Popular Nacional aprobó «el modelo de estatuto de las cooperativas superiores de producción agrícola»; en el mismo requirió a los agricultores para que transfirieran la propiedad de sus medios de

sus tierras. Sin embargo, con el fin de animar a los agricultores a mantenerse a sí mismos y eliminar los pensamientos de explotación de otros, se establecieron limitaciones a los derechos de arrendamiento de sus tierras. Es decir, en el caso de que los agricultores carecieran o perdieran su capacidad de trabajar, podían arrendar sus tierras. En el período de la cooperativa agrícola, las tierras pertenecientes a los agricultores pasaron a ser propiedad de la colectividad. Desde entonces se prohibió tanto la compraventa como el arrendamiento de las tierras rústicas. El párrafo cuarto del artículo 10 de la Constitución china de 1982¹⁷ prevé: «Ninguna organización o individuo puede apropiarse, comprar y vender, arrendar u utilizar cualquier otra forma de transferir las tierras rústicas de manera ilegal», lo cual supone la continuación de la anterior prohibición.

El artículo 63 de la Ley de Administración del suelo dice: «El disfrute de las tierras rústicas perteneciente a la colectividad, no se puede ceder, transferir o arrendar con el fin de construir algo que no sea agrícola; salvo las empresas a las que corresponde la planificación general del aprovechamiento de las tierras, adquieren el disfrute de las tierras de construcción legalmente y transfieren el disfrute de las tierras por las quiebras y fusiones».

Sin embargo, el texto del párrafo cuarto del artículo 10 de la Constitución china actual –modificada por «La enmienda constitucional de la República Popular China» de 2004–, es distinto del que contiene el mismo párrafo del artículo 10 de la Constitución China de 1982. Contempla que «Ninguna organización o individuo puede apropiarse, comprar y vender, u otras formas de transferir las tierras rústicas de manera ilegal, y los derechos de disfrute de las tierras pueden ser transmitidos según las disposiciones de la ley». Resulta claro que están prohibidos los arrendamientos de las tierras rústicas para la construcción no agrícola, pero los arrendamientos de las tierras rústicas para la construcción agrícola todavía no están prohibidos. Establece restricciones para los arrendamientos de las tierras rústicas, pero no significa que no se pueden arrendar en ningún caso.

producción a la colectividad, es decir, a las cooperativas, salvo las tierras para construir viviendas rurales y las casas y los cementerios. Esta situación continuó hasta 1962.

¹⁷ El 4 de diciembre de 1982 la Asamblea Popular Nacional promulgó la Constitución China. Después de cuatro modificaciones de 12 de abril de 1988, 29 de marzo de 1993, 15 de marzo de 1999 y 14 de marzo de 2004, las expresiones contenidas en el párrafo 4 del artículo 10 de la Constitución China actual (con la última modificación de 14 de marzo de 2004) no es la misma que la de la Constitución China de 1982.

En la actualidad, con el rápido desarrollo de la economía china, la eficiencia del aprovechamiento de las tierras rústicas, siendo los recursos escasos, es ya la piedra angular de toda la economía rústica. Los arrendamientos de tierras rústicas se han convertido en una forma de aprovechamiento muy importante y eficiente. Estudios y encuestas de muchos investigadores demuestran que, en las zonas rurales, se han producido ya anteriormente arrendamientos de tierras rústicas¹⁸.

La «Notificación del Consejo de Estado sobre cuestiones relacionadas con el fortalecimiento de las regulaciones y controles de las tierras» de agosto de 2006 ya contempla que «las tierras agrícolas que se transformen en tierras de construcción, deben responder a la planificación general del aprovechamiento de las tierras, la planificación general de la ciudad y la planificación del pueblo o municipio; estar contemplados en los planes anuales de aprovechamiento de las tierras, y cumplimentar los trámites, examinados y ratificados, de las transformaciones sobre uso de las tierras agrícolas conforme las disposiciones de la ley. Está prohibido usar las tierras rústicas perteneciente a la colectividad para la construcción que no sea agrícola por medio del “arrendamiento en lugar de la expropiación”, y que se amplíen las escalas de las tierras de construcción sin el permiso pertinente. La transmisión del disfrute de las tierras de construcción colectiva debe responder a la planificación establecida, y limitarse estrictamente al ámbito de las tierras de construcción adquiridas legalmente. Constituyen acciones ilegales de ratificación aquellas en las

¹⁸ 李维:《农村土地租赁博弈分析》,《经济研究导刊》2009年第29期,第31页;田传浩、方丽:《土地调整与农地租赁市场:基于数量和质量的双重视角》,《经济研究》2013年第2期,第114页;

表 1 被调查地区的人均耕地、土地调整与农地租赁市场基本情况

省份/年份	人均耕地面积(亩/人)	村庄平均土地调整年限 ^② (年)	参与租赁的农户比重(%)
江苏/2000	1.09	22.94	12.89
山东/2000	1.12	8.94	22.41
浙江/2000	1.38	7.40	43.21
江苏/2001	0.63	—	27.59
山东/2001	1.10	5.33	30.69
浙江/2001	0.64	6.79	36.13
陕西/2009	2.01	24.89	23.66
浙江/2009	1.40	23.50	58.13
合计	1.24	14.92	32.54

数据来源:课题组2000年、2001年、2009年山东、江苏、陕西与浙江田野调查(以下表3、表4同)。

表 2 土地调整与农地租赁市场交易的描述性统计

省份/年份	村庄平均土地调整年限(年)	参与租赁的耕地比重(%)	农户间租赁的平均契约年限(年)
浙江/2000	7.40	51.85	3.16
山东/2000	8.94	18.02	1.50
江苏/2000	22.94	8.97	4.10
浙江/2009	23.50	76.62	3.31

数据来源:课题组2000年山东、江苏与浙江田野调查。

que no se cumplimentan los trámites, o no son examinados y ratificados, en los casos de modificaciones en el uso de las tierras agrícolas conforme a las disposiciones de la ley, por las personas responsables en los órganos del Estado, cuando las tierras para la construcción no agrícola se han realizado por medio del arrendamiento en lugar de la expropiación. La organización o el individuo que ocupe las tierras para la construcción no agrícola por medio de “el arrendamiento en lugar de la expropiación” sin permiso, cometerían acciones ilegales de ocupación, y las responsabilidades legales de las personas implicadas podrán ser investigadas, conforme a las disposiciones de la ley». En consecuencia, la mencionada Notificación del Consejo de Estado ha puesto de manifiesto la ilegitimidad jurídica de utilizar «el arrendamiento en lugar de la expropiación» con el fin de ocupar las tierras agrícolas ilegalmente.

La realidad es que los importes de compensación son más altos que las rentas, produciendo grandes ganancias por medio de «el arrendamiento en lugar de la expropiación»; de esta manera, se usan las tierras ilegalmente lo que perturba el mercado de los arrendamientos. Las disposiciones contenidas en las leyes y las regulaciones existentes no son suficientes para castigar estas acciones

金松青、KlausDeininger:《中国农村土地租赁市场的发展及其在土地使用公平性和效率性上的含义》,《经济学》2004年7月,第1012-1013页:

表1 有关农户参与租赁市场交易的描述性依据

	总计	湖南	贵州	云南
1. 参与租赁市场交易				
从再分配中获益的农户所占比例 (1995—2001)	5.4%	22.4%	0.7%	3.1%
5年前租入土地的农户所占比例 (1996)	2.3%	3.8%	1.6%	2.7%
现在租入土地的农户所占比例	9.4%	14.3%	6.1%	13.2%
愿意按照现有价格租入土地的农户所占比例	22.4%	30.5%	17.1%	28.9%
愿以现有价格的2/3租入土地的农户所占比例	34.8%	40.5%	29.4%	44.2%
出租土地的农户所占比例	3.2%	3.8%	4.1%	0.0%
愿意按照现有价格租出土地的农户所占比例	13.9%	14.3%	15.9%	8.1%
愿以现有价格的3/2租出土地的农户所占比例	25.5%	22.9%	30.0%	15.7%
2. 交易面积(亩数)				
由再分配引起的土地面积变化 (1995—2001)	0.088	0.294	0.016	0.071
实际租入的土地面积	0.191	0.350	0.126	0.204
愿意按照现有价格租入的面积	0.663	0.904	0.447	1.013
愿以现有价格的2/3租入的面积	1.509	1.576	1.088	2.625
实际租出的土地面积	0.055	0.060	0.072	0.000
愿意按照现有价格租出的面积	0.345	0.322	0.403	0.230
愿以现有价格的3/2租出的面积	0.743	0.604	0.891	0.476
3. 土地分配的不公正性				
调整前的基尼系数	0.3751	0.3462	0.3796	0.3877
调整后的基尼系数	0.3658	0.3195	0.3755	0.3793
实际转租后的基尼系数	0.3713	0.3180	0.3871	0.3724
意愿转租后的基尼系数	0.3940	0.3414	0.4078	0.3995
租金降为现有租金的2/3时,意愿转租后的基尼系数	0.3864	0.3224	0.3714	0.4586

资料来源:根据2001年作者自己进行的家庭调查计算。

ilegales y el beneficio que originan es demasiado bajo¹⁹. Sólo el artículo 63 de la Ley de Administración del Suelo dispone los casos prohibidos de arrendamientos; no existen más disposiciones sobre los arrendamientos de tierras rústicas ni en la Constitución China, ni en las leyes de derechos reales y de la Administración del Suelo. Los arrendamientos de tierras rústicas son regulados por las disposiciones contenidas en la Ley de Contrato, en particular, en las disposiciones de la sección de los contratos de arrendamiento dentro de dicha ley.

Sin embargo, como hemos visto, las clasificaciones de la propiedad y el disfrute de las tierras rústicas en China son muy complejas, lo que comporta también la existencia de complicaciones jurídicas en los arrendamientos de estas tierras. Por lo tanto, propongo elaborar en China una ley independiente sobre los arrendamientos de las tierras rústicas y un buen ejemplo para hacerlo es la ley de arrendamientos rústicos española. Otra posibilidad es establecer disposiciones específicas sobre los arrendamientos rústicos en el Código Civil chino²⁰, en la Ley de Contrato y en la Ley de Administración del suelo. A este propósito vamos a analizar ahora las siguientes cuestiones relativas a la legislación china:

II.B.1. Las partes que intervienen en los arrendamientos

La primera categoría de tierras rústicas está constituida por las tierras de cultivos, las tierras rústicas pobladas de árboles, los prados y otras cuya finalidad sea la construcción agrícola, que se contratan y administran por los agricultores de acuerdo con lo establecido en los artículos 124 y 125 de la Ley de derechos reales china²¹. Los contra-

¹⁹ Article 81 of the Land Administration Law of the People's Republic of China (2004 Amendment): leasing, transferring or renting the use right of land owned by peasant collectives for non-agricultural construction uses, the land administrative departments of the people's governments at and above the county level shall order correction within a prescribed time limit, confiscate the proceeds concerned and impose a fine.

²⁰ El 20 de marzo de 2015 la Comisión de Asuntos Legislativos del Comité Permanente de la Asamblea Popular Nacional de la República Popular China celebró una reunión del Grupo de Coordinación del Código Civil y anunció el inicio de la redacción del Código Civil chino.

²¹ Article 124 of the Property Law of the People's Republic of China: a rural collective economic organization shall implement a dual operation system characterized by the combination of centralized operation with decentralized operation on the basis of household contracted management.

tantes pueden arrendar las tierras que administran²². Los agricultores son los arrendadores en lugar de los propietarios –es decir, la colectividad o el Estado–. Los derechos de contratación y administración constituyen una especie de figura jurídica parecida al usufructo español. Los agricultores, como los contratistas, tienen el derecho a poseer, usar y disfrutar de los bienes muebles o inmuebles de otros, de acuerdo con la ley²³.

La segunda categoría, constituida por las tierras para construir viviendas rurales –que se han de considerar pertenecientes a la colectividad de campesinos–, pueden ser usadas por los miembros de las organizaciones económicas colectivas –los agricultores–, y obtener los derechos de uso sobre las tierras para construir viviendas rurales basándose en la necesidad de construir viviendas e instalaciones auxiliares. El empleo de las tierras para construir viviendas rurales es elevado pues se permite su posesión y uso para asegurar que todos los agricultores disponen de viviendas donde habitar²⁴. Sin embargo las tierras para construir viviendas rurales que los agricultores hayan obtenido por subasta no pueden ser arrendadas. En realidad, los agricultores construyen las viviendas en estas tierras, y las arriendan.

The system of land contracted management shall be implemented to the cultivated land, wood land, grassland, and land for other agricultural uses that are owned by farmers' collectives as well as those that are owned by the state and exploited by farmers' collectives.

Article 125: the holder of the right to the contracted management of land shall enjoy the right to possess, use and seek proceeds from the cultivated land, wood land and grassland, etc. under the contracted management thereof, and have the right to engage in planting, forestry, stockbreeding or other agricultural production activities.

²² La familia campesina de las organizaciones económicas colectivas, como la contratista, firma un contrato de contratación y administración con la propiedad de las tierras (el Estado o la colectividad de los campesinos), para contratar y administrar las tierras de cultivos, las tierras rústicas pobladas de árboles, los prados y otras cuya finalidad sea la construcción agrícola, y tienen el derecho a gozar, usar y disfrutar de estas tierras, de acuerdo con la ley.

²³ Article 117 of the Property Law of the People's Republic of China: a usufructuary right holder shall enjoy the right to possess, use and seek proceeds from the real property or movable property owned by someone else according to legal provisions.

Article 15 of the Land Administration Law of the People's Republic of China (2004 Amendment): ...whereas a land collectively owned by peasant is contracted out for operation to ones not belonging to the corresponding collective organizations, a consent should be got from the over two-thirds majority vote of the villagers' congress or over two-thirds of the villagers' representatives with the resulted contract being submitted to the township (town) people's government for approval.

²⁴ Article 152 of the Property Law of the People's Republic of China: the holder of the right to use house sites shall be entitled to possess and use collectively-owned land, and to make use of the land for constructing residential houses and their affiliated facilities.

Un problema importante viene representado por la situación generada en los límites que separan las zonas urbanas y rurales, puesto que la renta de los arrendamientos de viviendas en zonas rurales es muy inferior al de las zonas urbanas pero la ubicación está muy cerca de la ciudad. Esta situación ha generado una patología jurídica conforme a la cual los arrendamientos de viviendas rústicas en estos límites o fronteras son muy comunes, pues el propietario de la vivienda, es también usufructuario del suelo correspondiente a la vivienda y puede arrendar sus viviendas rústicas como un arrendador.

La tercera categoría comprende las tierras colectivas destinadas a la construcción. Es necesario que las tierras se utilicen para la construcción de instalaciones públicas y servicios públicos rurales. La organización económica colectiva también precisa hacer uso de las tierras de construcción que se hayan determinado en la planificación general del aprovechamiento de las tierras rústicas y crear empresas independientes, o establecer empresas junto con otras unidades e individuos por medio de un accionariado que permita su administración conjunta o de cualquier otra forma conveniente para las partes contratantes. En estos casos, se pueden solicitar y obtener los derechos de uso sobre las tierras de construcción colectiva a los departamentos administrativos de tierras de los gobiernos locales superiores al distrito. Según las disposiciones de la ley, las construcciones de las instalaciones públicas y los servicios públicos rurales, y las empresas rurales pueden obtener los derechos de uso sobre las tierras de construcción colectiva mediante una solicitud y su subsiguiente aprobación.

Al margen de lo expuesto debe analizarse sobre si el arrendamiento puede hacerse de manera que se obtengan los derechos de uso sobre las tierras de construcción colectiva, y quién puede ser arrendatario. Sin embargo, los criterios de aprobación de la solicitud para las tierras de construcción colectiva son muy estrictos²⁵, y la funcionalidad de las tierras de construcción colectiva se

²⁵ Article 60 of the Land Administration Law of the People's Republic of China (2004 Amendment): in using the land for construction purposes defined in the general plan for the utilization of land of townships (towns) to start up enterprises or joint ventures together with other units or individuals by way of using land use right as shares, the rural collective economic organization shall file an application with land administrative departments of the local people's governments at and above the county level on the strength of documents of approval. The applications shall be approved by the local people's governments at and above the country according to the terms of reference provided for by various provinces, autonomous

ha restringido por la ley, se ha limitado a las construcciones de instalaciones públicas, de servicios públicos rurales y de empresas rurales. La única manera de obtener derechos de uso sobre las tierras con las finalidades mencionadas *supra*, es solicitándola y recibiendo la aprobación correspondiente. Por tanto, el arrendamiento es difícil que se convierta en una manera de obtener los derechos de uso sobre las tierras de construcción colectiva, tal y como se consigue mediante el expediente de solicitud que pueda conducir a su aprobación.

Además, nos podemos hacer las siguientes consideraciones: ¿quién puede ser arrendatario, y en qué circunstancias se pueden arrendar las tierras de construcción colectiva? Mi opinión es que los derechos de uso de las tierras colectivas destinadas a la construcción, en el momento presente, no pueden adquirirse directamente a través del arrendamiento, sino solamente mediante la solicitud y aprobación correspondiente.

La Ley de Administración del suelo dice que «Las tierras pertenecen a la colectividad de campesinos; pueden contratarse y administrarse por unidades o individuos que no sean organizaciones económicas colectivas, para la producción de plantación, silvicultura, ganadería y pesquería... Para contratar y administrar las tierras que pertenecen a la colectividad de los campesinos a las unidades o individuos que no sean organizaciones económicas colectivas, deben acordarlo por más de dos tercios de los miembros de una reunión de la villa o más de dos tercios de los representantes de la villa, y ser aprobado por el gobierno municipal». De acuerdo con esta disposición, las unidades o individuos que no sean organizaciones económicas colectivas también pueden contratar y administrar tierras rústicas para ejercer actividades agrícolas. Así, se debe permitir que los contratistas arrienden las tierras rústicas a las unidades o individuos que no sean organizaciones económicas colectivas con el fin de mejorar la eficiencia de su aprovechamiento.

Los arrendatarios de viviendas rurales, son las unidades o individuos que no son organizaciones económicas colectivas, como por

regions and municipalities whereas the use of land involving the occupation of agricultural land, the examination and approval procedures provided for in Article 44 of this law shall be followed.

Land for construction purposes in starting enterprises provided for in the preceding paragraph shall be put under strict control. Provinces, autonomous regions and municipalities shall determine the standards for land use according to different trades and scale of operation of township enterprises.

ejemplo los trabajadores emigrantes. Sería bueno que se encontrara regulado en las disposiciones legales quiénes podrán ser arrendatarios. La ley de arrendamientos rústicos española, que lo establece en su artículo 9, proporciona una buena referencia ya que incluye una minuciosa enumeración y los casos de exclusión.

II.B.2. El contenido del arrendamiento

Además del arrendamiento de las viviendas rurales, el arrendamiento de las tierras rústicas debe ser utilizado para la construcción agrícola. No está permitido que se puedan obtener los derechos de uso de tierras rústicas mediante el arrendamiento para la construcción no agrícola. Los usos del arrendamiento de las tierras rústicas están limitados en las leyes y reglamentos chinos, sin perjuicio de que puedan regularse nuevamente por el método de enumeración. Ahora bien el principio básico es que cualquier contrato o normativa presente o futura no podrá atentar contra los requisitos exigibles que acabamos de mencionar sobre el uso de las tierras cultivadas, ni podrá construirse en ellas ni ser susceptibles de explotación por empresas contaminantes del medio ambiente, ni construirse locales para uso comercial, etc.

II.B.3. Renta

La renta puede ser fijada en dinero o en especie. Algunos opinan en China sobre la regulación de los arrendamientos de las tierras urbanas de propiedad estatal, que las «rentas deben equilibrarse con los precios de las tierras». El apartado 2 del artículo 13 de la LAR española contempla que «las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice anual de precios al consumo». Debido a la influencia de diversos factores, como por ejemplo, la complejidad del aprovechamiento de las tierras en distintas zonas, el valor de las tierras, su ubicación, etc., es muy difícil establecer una norma unitaria de renta para todo el país. Sin embargo, a fin de lograr un desarrollo saludable y ordenado del mercado de arrendamiento, hay que establecer un sistema de valoración de las tierras.

II.B.4. Duración del arrendamiento

Una buena fuente de inspiración para la legislación china puede ser el artículo 12 de LAR española, en su apartado 1, cuando determina que "Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años..." y en el apartado 3 establece que "El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años...". La Ley de Contratos china establece que los arrendamientos tendrán una duración máxima de veinte años, y que al término del plazo contractual el arrendatario tiene obligación de restituir los bienes arrendados al arrendador. Si el arrendatario no los restituye, y los sigue utilizando sin objeciones por parte del arrendador, el contrato de arrendamiento original sigue siendo eficaz, pero ahora se convierte en un arrendamiento sin plazo. En el arrendamiento sin plazo, las partes podrán resolver el contrato en cualquier momento, pero el arrendador deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario antes de un período razonable si es él quien quiere rescindir el contrato. Desde mi punto de vista, no sería necesario regular la duración mínima del arrendamiento de tierras rústicas en China; las partes podrían determinar la duración del arrendamiento de acuerdo al propósito de aprovechamiento de las tierras, y estaría limitado en su duración a un máximo de veinte años por la Ley de Contratos china. Además, el plazo contractual de las tierras rústicas contratadas y administradas por los agricultores están también restringidas por la duración del contrato²⁶.

²⁶ Article 126 of the Property Law of the People's Republic of China: the term of a contract for cultivated land shall be 30 years. The term of a contract for grassland shall be 30 up to 50 years. The term of a contract for wood land shall be more than 30 years but less than 70 years. The term of a contract for special forest land may be extended upon approval of the forestry administrative department under the State Council...

Article 128: the holder of the right to the contracted management of land shall be entitled to circulate the right to the contracted management of land according to the provisions in the law on the contracting of rural land. The circulated term shall not exceed the remnant term of the original contract on right to the contracted management of land. Without approval, no contracted land may be used for non-agricultural constructions.

II.B.5. Enajenación y arrendamiento

La LAR española prevé que en toda transmisión *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. El artículo 1571 del Código Civil dice 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. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen». Es decir, en España el contrato de arrendamiento se ve afectado cuando los bienes arrendados se enajenan, ya que se establece una prerrogativa a favor del comprador que le autoriza a suspender el contrato de arrendamiento.

En China, las tierras rústicas que los agricultores contratan y administran, así como las viviendas rurales, pueden arrendarse, como ya hemos dicho anteriormente, pero en la actualidad las enajenaciones de las viviendas rurales están restringidas para los miembros de las organizaciones económicas colectivas. Un miembro de la organización económica colectiva puede arrendar la vivienda rural a otro agricultor que forme parte de la misma organización económica colectiva. Está previsto un derecho de retracto cuando la vivienda rural se enajena a terceros²⁷. Además, si las viviendas rurales se arriendan a personas que no sean miembros de las organizaciones económicas colectivas, los arrendatarios no tendrán derecho de retracto por la restricción de identidad. Existe una disposición muy importante en China, el artículo 229 de la Ley de Contratos, que difiere de lo establecido en la LAR española y que dice: «Si las propiedades de los bienes arrendados se transfieren durante la vigencia del contrato de arrendamiento, no afectará al contrato de arrendamiento».

Los titulares de derechos de administración de tierras rústicas tienen capacidad para arrendarlas (como arrendadores) aun no siendo propietarios de las mismas. De acuerdo con las disposicio-

²⁷ Article 230 of the Contract Law of the People's Republic of China: Where the lessor is to sell a dwelling unit under a lease, it shall give the lessee a notice within a reasonable time limit before the sale, and the lessee has the right of first refusal under the same conditions.

nes del artículo 229 de la Ley de Contratos, que se aplica por analogía, si los derechos de contratación y administración se transfieren durante el contrato de arrendamiento²⁸, éste no queda. Faltan, sin embargo, investigaciones y discusiones más profundas sobre la enajenación a terceros de los derechos de contratación y administración, y sobre si los arrendatarios tendrán derechos de contratación preferente.

III. APARCERÍA

III.A. Las aparcerías en España

Las aparcerías se regulan en el capítulo IX de la LAR española y presentan diferencias con los arrendamientos.

El artículo primero de la LAR regula los arrendamientos en general; en virtud de los mismos se ceden temporalmente, a cambio de un precio o renta, una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal²⁹. El contrato de aparcería se produce cuando el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo con el cesionario aparcerero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones³⁰.

El tiempo de duración de ambos contratos es distinto. En los arrendamientos la duración mínima del contrato será de cinco años pero las partes contratantes pueden acordar una duración superior³¹. La duración de los contratos de aparcería «será la libremente pactada y, en defecto de pacto, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un período de un año... Si se hubiera convenido la aparcería para la realización de un cultivo determinado,

²⁸ De acuerdo con el artículo 128 de la Ley de los derechos reales en la República Popular de China, los derechos de contratación y administración de las tierras rústicas pueden transferirse.

²⁹ Artículo 1.1 de la LAR.

³⁰ Artículo 28.1 de la LAR.

³¹ Artículo 12 de la LAR.

con la excepción de los leñosos permanentes, y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a un año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo...»³².

La renta de los arrendamientos «se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes.» La renta podrá fijarse «en especie, o parte en dinero y parte en especie», pero habrá de convertirse en dinero.³³ Sin embargo, en los contratos de aparcería no se fija renta o, por decirlo mejor, el titular de una finca o de una explotación y el aparcerero se reparten «los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones»³⁴, de forma que la rentabilidad tanto para el cedente aparcerero como para el cesionario aparcerero depende del resultado que produzca la finca cada año.

La LAR consagra algunos privilegios para el aparcerero, entre los que destaca su preferencia ante un posible arrendamiento futuro: «A la finalización del contrato de aparcería, si el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento, el aparcerero tendrá derecho preferente, en igualdad de condiciones, a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo tendrá derecho a las prórrogas que en esta ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiera durado la aparcería»³⁵.

De acuerdo con el artículo 28.2 de la LAR «Se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente.». Esta relación laboral³⁶ se determina, generalmente, por el contrato de trabajo, tal y como los propietarios de tierras rústicas emplean trabajadores para que trabajen su tierra a cambio del salario correspondiente. Pero, quede claro, tal

³² Artículo 31 de la LAR.

³³ Artículo 13.1 de la LAR.

³⁴ Artículo 28.1 de la LAR.

³⁵ Artículo 31, párrafo 3, de la LAR.

³⁶ PERALTA DE LA CÁMARA, «Sobre la difícil aplicación de la legislación laboral a la aparcería en la Ley de Arrendamientos Rústicos», en Cruz Villalón (ed.), *Estudios en homenaje al prof. José Cabrera Bazán*, 1999, págs. 361 ss.

como indica la LAR la aparcería no incluye y difiere del contrato laboral³⁷.

³⁷ CAVAS MARTÍNEZ, *El contrato de aparcería laboral agraria: concepto y naturaleza jurídica*, cit., 184-188: «Analicemos con algo más de detalle ésta y otras diferencias. 1.^a Por su estructura, la aparcería se configura como un negocio parciario con causa asociativa, mientras que el contrato de trabajo, si se establece una compensación con cuota de productos, da origen a una relación parciaria con causa de cambio (Carrara). Por el contrato agrario de aparcería se constituye una empresa agraria que «por principio (arg. art. 102. 1, in fine, LAR) es común de los contratantes asociados y, en cuanto que ambos son coempresarios, no exclusiva de uno de ellos» (Lacruz Berdejo). En el contrato de trabajo, sin embargo, las partes persiguen intereses contrapuestos; contraposición de intereses característica de los contratos de cambio que «se agiganta en la medida en que la divergencia entre los contratantes es una trasposición microscópica de la divergencia entre los grupos sociales a que pertenecen» (Montoya Melgar). 2.^a Mientras que en el contrato de aparcería existe una natural aleatoriedad, por cuanto la compensación de cada contratante refiere siempre al resultado variable de la gestión económica, dependiendo de la producción efectiva de beneficios y de su cuantía (Diez Picazo), en el contrato de trabajo la equivalencia entre prestaciones es cierta y no aleatoria. Como sabemos, el contrato de trabajo es, por esencia, conmutativo, incluso cuando al trabajador se le retribuye mediante una participación en los resultados de la explotación. A diferencia del aparcerero, el riesgo soportado por el trabajador parciario se limita al aleas de recibir una remuneración inferior a la esperada, pero, en todo caso, existente, ya que el empresario viene obligado a integrar su retribución hasta los límites del salario mínimo. 3.^a En el contrato civil de aparcería, el titular de la finca transfiere temporalmente su uso y disfrute al aparcerero, el cual, según la LAR, tiene la obligación de custodiarla y mantenerla en normal estado de productividad, con arreglo a uso y costumbre de buen labrador. Frente a ello, en la relación laboral el trabajador no ostenta nunca la titularidad de la finca, que para él es un simple instrumento y/o lugar de trabajo, realizando su tarea en el terreno poseído por el empresario, titular efectivo de los medios de producción, que hace suyos los productos que se obtengan, aunque con la obligación de entregar al trabajador la parte de los mismos que hubieran convenido. 4.^o En relación con lo anterior, por lo que se refiere a la nota de ajenidad, en el contrato civil parciario los frutos separados pertenecen a cedente y aparcerero en común y pro indiviso hasta el momento final de la partición. Establece el artículo 113.3 de la LAR: «Los frutos o productos separados, sobre los que cedente y aparcerero tengan participación, se consideran bienes comunes de ambos y ninguno de ellos puede retirarlos sin el consentimiento del otro, salvo pacto en contrario». La disposición reseñada consagra la cotitularidad inicial de los resultados de la empresa; no se constituye, pues, en la aparcería un derecho de crédito entre cedente y aparcerero, sino un auténtico condominio de los frutos hasta su reparto. Para que la parte alícuota de frutos percibidos por el aparcerero pudiera tener el carácter de salario, sería necesario que la totalidad de los frutos obtenidos correspondieran originaria y exclusivamente al cedente y que, después, éste transfiriera una parte de los mismos al colono. Es precisamente ese desplazamiento el que nunca tiene lugar en las aparcerías. En el contrato de trabajo, los frutos pertenecen por entero y en exclusiva al empresario; el trabajador es ajeno a la utilidad patrimonial de su trabajo y la compensación en cuota de productos es algo que paga de lo suyo el empleador. Doctrina y jurisprudencia han repetido hasta la saciedad que el establecimiento de una cláusula de interesamiento o fórmula retributiva consistente en una participación en los resultados de la actividad empresarial, para nada altera el esquema sinalagmático del contrato de trabajo, ni basta desde luego a transformar en asociativa la relación (Serrano Carvajal). En cambio, en el contrato civil parciario los frutos no representan

para el aparcerero la contraprestación debida por su actividad laboral, sino el lucro cuya obtención persigue mediante el ejercicio de su profesión de agricultor, como cotitular de la empresa agraria. Ello es así porque «en el verdadero negocio parciario, la idea de beneficio no se limita a ser un criterio de determinación de la prestación, sino que es esencialmente la prestación misma» (Díez Picazo). 4.^a Este perfil «asociativo» de la aparcería no se limita a la titularidad conjunta de ambos contratantes sobre los resultados del cultivo, sino que trasciende a la asunción compartida por cedente y aparcerero de las pérdidas y gastos que resulten de la explotación; mientras, en el contrato de trabajo, pérdidas y gastos corren siempre a cargo del empleador. 5.^a Es también diverso el nexo personal que se crea en una y otra situación jurídica. Mientras que la relación entre empresario y trabajador ligados por un sistema de participación en los productos se actualiza constantemente mediante el ejercicio simultáneo de los derechos y obligaciones que a cada parte corresponden, en la aparcería, a veces, ese contacto sólo se da «a través de los bienes cedidos mediante tal contrato» (Hernainz Márquez), sobre todo en los casos en que el dominus se desentiende por completo de la explotación y únicamente interviene en la fase final de ejecución del negocio para repartirse con el aparcerero los productos obtenidos. 6.^a El trabajador retribuido a la parte es un trabajador dependiente, mientras que en el contrato de aparcería no se da el rasgo de subordinación del aparcerero al concedente. El colono, podría decirse, tiene la dirección de la explotación, bien por sí solo o juntamente con el dueño, y puede utilizar trabajadores asalariados respecto de los cuales actúa como empresario, siquiera el legislador adopta una postura flexible en cuanto a la voluntad concordada de ambos, y dispone en el artículo 111 de la LAR que «la determinación del tipo y clase de cultivo corresponderá al cedente, al aparcerero o a ambos, según lo señalado en el contrato y, en defecto de pacto, se seguirá el sistema y método de cultivo más usual en la localidad o en la comarcas, salvo que otra cosa viniera impuesta por las disposiciones legales o reglamentarias». Debe excluirse, por tanto, que el contrato de aparcería pueda dar origen a una relación laboral, por faltar en él la nota de dependencia que es característica del trabajo objeto del Derecho del Trabajo. Esta es, además, la línea en que se mueve el Derecho agrario comparado, confirmando la ausencia de subordinación del aparcerero al cedente. 7.^a A propósito de la duración de uno y otro contrato, el artículo 109.1 de la LAR previene que «el plazo mínimo de duración de las aparcerías será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo», normalmente, un año, mientras que en la legislación laboral están previstos contratos temporales por duración inferior a la anualidad. 8.^a El artículo 117.1 de la LAR relaciona las causas de extinción del contrato de aparcería, de las cuales, sólo algunas (vencimiento del plazo pactado, incumplimiento grave de las obligaciones del aparcerero, deslealtad o fraude del colono), por tan genéricamente formuladas, ofrecen alguna analogía con los supuestos extintivos del contrato de trabajo. Destaca especialmente, por lo que supone de rasgo diferencial que contradice el carácter personalísimo de la prestación de trabajo asalariado, la posibilidad de subrogación de terceros en la posición jurídica del aparcerero, conservando el contrato la plenitud de sus efectos. En este sentido, el artículo 117.2 de la LAR dispone que «la muerte o invalidez del aparcerero no producirá la extinción de la aparcería, que asumirán los familiares del causante que vinieran cooperando en la explotación». Por el contrario, si atendemos a la regla 5.^a del artículo 49 del ET, la muerte, gran invalidez o invalidez permanente total o absoluta del trabajador son causas de extinción de la relación laboral. En puridad, lo que esta diferenciada regulación pone claramente de relieve es el diversa significación que la actividad de trabajo tiene en uno y otro contrato, toda vez que el interés jurídicamente comprometido en el contrato de aparcería no reside tanto en el cumplimiento por el aparcerero de una obligación de hacer personalísimo, que puede no darse (v. gr., si contrata asalariados), cuanto en el ejercicio a su cargo de una actividad de empresa, de

La doctrina³⁸ ha vinculado la relación laboral en las aparcerías con el régimen de responsabilidad previsto en el artículo 1597 del Código civil: «Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista, no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que éste adeude a aquél cuando se hace la reclamación».

Además, el artículo 32 de la LAR prevé la aparcería asociativa. En ella el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos «a dos o más personas, que aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción,... acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad,...».

III.B. Las aparcerías en China

En la historia de la sociedad feudal china, la aparcería era un tipo de contrato principal incluido en los arrendamientos en especie. La renta en el contrato de aparcería depende de la cantidad de

donde la posibilidad de que ésta halle continuación en los familiares del colono difunto o inválido que resulten aptos. 9.^a Otra especialidad que puede aducirse para excluir la naturaleza laboral de las relaciones parciarias es la posibilidad que la LAR atribuye al aparcerero de acceder a la propiedad de la tierra cultivada mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y en caso de transmitirse por el concedente la finca dada en aparcería. La configuración de este derecho de adquisición preferente del colono, que en modo alguno reconoce la legislación laboral al trabajador, se modela sobre lo estatuido a propósito del arrendamiento (arts. 86 a 97 de la LAR), disponiendo, en este sentido, el art. 118.1 que «el aparcerero tendrá derecho en toda enajenación inter vivos de la finca rústica que explote en aparcería (...) a acceder a la propiedad de ella mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto y adquisición preferente con los mismos requisitos, condiciones y efectos que se establecen para el arrendatario en esta Ley». 10.^a Porque tiene naturaleza civil, el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse entre el colono y el titular de la tierra se remite por el artículo 121.1 de la LAR «a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria», en tanto que de las cuestiones litigiosas entre empresarios y trabajadores como consecuencia del contrato de trabajo agrario conoce siempre la Jurisdicción del Orden Social (art. 2.º a) del TR de la LPL). 11.^a Atinente a las fuentes reguladoras de uno y otro contrato, la intervención preferente que la legislación arrendaticia otorga a la voluntad de las partes, para disciplinar el complejo de derechos y obligaciones que vertebran la relación civil parciaria, según lo que establece el artículo 106 de la LAR, contrasta con el carácter fundamentalmente imperativo, de Derecho necesario, asumido por la normativa estatal y profesional sobre condiciones de trabajo, que dejan un muy escaso margen de actuación a la autonomía individual, como fácilmente se colige del orden de prelación de fuentes diseñado en el artículo 3.º del ET...».

³⁸ PALMOU, *Las aparcerías agrarias: su evolución hacia una relación laboral*, Fundación Alfredo Brañas, 2007, contiene un estudio completo de la aparcería en el art. 1597 del Código Civil.

cosechas, pues el número de ellas puede variar cada año. Por ello, la aparcería también se denomina «arrendamiento con renta movable»³⁹. Según los registros, durante las dinastías Qin y Han (desde el 221 a. C. hasta el 220 d. C.), los agricultores que arrendaban las tierras entregaban la mitad de los productos agrícolas a los propietarios de estas tierras. La renta tenía una relación directa con el aprovechamiento de las tierras y, por esta causa, los propietarios de las tierras intervinieron en las actividades agrícolas de los aparceros, incluso actuando en la elección de las variedades de cultivos. En estos casos, resultaba muy difícil para los aparceros aprovechar independientemente las tierras en aquellas ocasiones en las que los propietarios no les permitían adoptar sus propias iniciativas de producción. En las dinastías Ming y Qing (entre los años 1368 y 1912), con la mejora de la productividad agrícola, el desarrollo de las relaciones comerciales, la generalización del uso de la moneda y con el fin de satisfacer las necesidades de progreso de las fuerzas productivas, la aparcería se convirtió, paulatinamente, en arrendamientos con renta prefijada.

No existen disposiciones especiales sobre la aparcería en las leyes actuales chinas; tampoco hay muchas investigaciones en este tema en el campo del Derecho. La mayor parte de las investigaciones sobre la aparcería se han realizado en el campo de la economía, especialmente sobre la eficiencia de la aparcería, la asunción de riesgos entre los aparceros y los propietarios, etc.⁴⁰.

El artículo 124 de la Ley del Contrato dice que «a los contratos no contemplados expresamente dentro de esta u otras leyes, se les aplicarán las disposiciones de los principios generales de esta ley y pueden interpretarse conforme a las disposiciones más similares de los contratos especiales de esta u otras leyes». La aparcería es un tipo especial de contrato y, aunque no esté previsto como contrato específico, en China se aplican a las aparcerías los principios generales y las disposiciones sobre los contratos de arrendamientos de la Ley del Contrato china.

³⁹ 陈廷煊《近代中国地主土地所有制下的租佃关系》，《中国经济史研究》1991年第4期，第46页。

⁴⁰ 张焕明：《对分成租佃有效性及假设条件的解释——兼论张五常的‘私有产权和分成租佃’》，《中国农村观察》2002年第5期，第17-21页；黄长征、赵崇新：《农村二元金融模型与分成制模型辨析》，《现代商业》2011年24期，第42页；罗翔：《土地租佃契约理论研究——兼析1949-2009的中国农业绩效》，上海社会科学院博士毕业论文，2011年4月；马述忠、黄祖辉：《土地租赁契约伪模型及其评述》，《中国经济问题》2002年第1期，第41-48页。

