

DERECHO DEL RETRACTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 22. APLICACIÓN RETROACTIVA

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: arrendamientos rústicos, derecho de retracto, retroactividad de las normas.

ENUNCIADO

Don Evaristo concertó el día 22 de diciembre de 2004 arrendamiento rústico de dos fincas agrícolas destinadas a arrozal sitas en la localidad de Dos Hermanas (Sevilla), siendo arrendador y propietario de las mismas doña Ángela. En fecha 24 de abril de 2006 el apelante recibió una notificación por la que se le informaba que las citadas fincas habían sido vendidas el día 14 de marzo de 2006 a los hermanos señores Ángel y Daniel, por lo que en fecha 19 de mayo y mediante burofax Evaristo ejercitó un derecho de retracto al amparo del artículo 22.3 de la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos (LAR), de acuerdo con la redacción dada al precepto por la Ley 26/2005.

¿Puede ser ejercitado el retracto por Evaristo? ¿Es posible la retroactividad de la norma reformada?

CUESTIONES PLANTEADAS:

Posibilidad de la retroactividad del artículo 22 de la LAR tras la redacción dada por la Ley 26/2005.

SOLUCIÓN

La cuestión que suscita el presente caso es la de determinar si la Ley 26/2005 presenta efecto retroactivo alguno en la medida en que se modificó el artículo 22 de la LAR y donde se dice ahora

que en toda transmisión *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquellas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.º 2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley. Así pues, el problema de la retroactividad de las normas y en consecuencia el que se deriva de la derogación de una ley por parte de otra que la reemplaza, debe ser abordado para determinar si los actos realizados bajo el imperio de la antigua y las situaciones creadas bajo su vigencia deben continuar siendo reguladas por la ley antigua o deben, por el contrario, ser sometidas al imperio de la nueva ley.

Sobre esta cuestión han surgido numerosas teorías en la doctrina, que van desde la delimitación de la retroactividad en sus grados máximo, medio y mínimo, en cuanto a los efectos temporales de la ley habiéndose inclinado la jurisprudencia por un criterio casuístico, dejando en todo caso un margen amplísimo para su interpretación. La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 2006 que precisa el artículo 2.º 3 del Código Civil establece el principio de irretroactividad de las leyes si no dispusieren lo contrario; nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio *tempus regit actum* o de irretroactividad, en cuya virtud cada relación jurídica se disciplina por las normas rectoras al tiempo de su creación, sin que venga permitido alterarla por preceptos ulteriores a menos que ofrezcan inequívoco carácter retroactivo (STS de 3 de junio de 1995).

Este principio general de irretroactividad de las leyes, está apoyado en los criterios de certeza y confianza sobre el ordenamiento jurídico vigente, bajo los que se han de realizar los actos jurídicos, en aras de la seguridad jurídica (art. 9.º 3 CE) a su vez implica el respeto a los derechos adquiridos y a las situaciones jurídicas beneficiosas o más favorables y así ha sido proclamado con este carácter por una jurisprudencia reiterada de manera que aun para admitir un grado débil o mínimo a la retroactividad de una ley es preciso que esta así lo disponga, expresa o tácitamente (SSTS de 26 de mayo de 1969 y 7 de julio de 1987) atribuyéndose tradicionalmente dicha retroactividad tácita a: las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las que suplan lagunas; las procesales; y, en general, las que pretenden eliminar situaciones pasadas incompatibles con los fines jurídicos que persiguen las nuevas disposiciones, pues de otro modo no cumplirían su objetivo (SSTS de 26 de noviembre de 1934, 17 de diciembre de 1941, 5 de julio de 1986 y 9 de abril de 1992) pero sin que pueda reconocerse esta retroactividad tácita por el mero hecho de que la nueva ley, como es lógico, se haya inspirado en la experiencia pretérita (STS de 5 de noviembre de 1986) siendo con base en esta doctrina jurisprudencial por la que cabría entender que la Ley 26/2005 no puede tener carácter retroactivo en la medida en que se considera que no se deduce de la misma una retroactividad tácita.

Ahora bien, entendemos que debe darse a la reforma que estamos tratando el adecuado alcance que cabe inferir de su Exposición de Motivos en la medida en la que la reforma que se opera en la legislación de los arrendamientos rústicos mediante la Ley 26/2005 lo es para que en igualdad de condiciones, determinados arrendatarios puedan incrementar su actividad económica considerando

conveniente para ello introducir los mecanismos del tanteo y del retracto. Responde esta legislación, tal como señala su Exposición de Motivos a la implantación de una política agraria común y a la necesidad de implantar la mejora de la competitividad de las explotaciones agrarias.

Así pues, puede afirmarse que el legislador ha querido implantar un régimen diferente a los arrendamientos rústicos con la finalidad de mejorar un sector como es el agrícola, persiguiendo un claro objetivo de carácter económico y que permite aceptar que los derechos que se reconocen en la misma en la nueva legislación han de poder aplicarse a todos aquellos contratos que como los de arrendamiento sobre fincas rústicas, a pesar de haber surgido con anterioridad a la misma, despliegan sus efectos por un tiempo prolongado y lo hacen también bajo la vigencia de la nueva regulación y todo ello en la medida en que solo de esta forma pueden alcanzarse los objetivos perseguidos por el legislador.

Conviene añadir en este punto que, siendo cierto que no es suficiente para afirmar el carácter retroactivo de una norma el que esta se hubiera inspirado en la experiencia pretérita, en el presente caso no resulta esta regla de aplicación en la medida en que no se deduce de la nueva regulación, al recuperar las instituciones del tanteo y retracto, que esta sea la respuesta inmediata, única y directa que el legislador ha dado respecto del régimen legal anterior de los arrendamientos rústicos pues como puede deducirse, las instituciones jurídicas del tanteo y retracto se introducen con una finalidad supracontractual, en la medida en que no se pretende modificar simplemente el régimen jurídico de tales arrendamientos sino que se persigue un determinado objetivo de política económica y por tanto debe considerarse que se trata de normas destinadas a ser aplicadas en las relaciones jurídicas propias de un sector económico determinado y con independencia de la fecha en que estas relaciones surgieron, deduciéndose de tal circunstancia una retroactividad tácita sobre aquellas relaciones jurídicas surgidas de contratos anteriores a su entrada en vigor. Así pues, entendemos que cabe el retracto en favor de Evaristo.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 2.º 3.
- Constitución Española, art. 9.º 3.
- Ley 49/2003 (Arrendamientos Rústicos), arts. 9.º 2 y 22.
- SSTS de 25 de mayo y 3 de junio de 1995 y 24 de noviembre de 2006.
- SAP de Barcelona de 18 de diciembre de 2007.