

MARIE-ODILE GAIN: Le Droit Rural, L'exploitant agricole et les terres. Paris: LexisNevis-Litec, 2008. 211 p.

La presente monografía nos ofrece una amplia visión del régimen jurídico de los contratos “baux ruraux”, así como de los problemas que en la práctica plantea su regulación actual. Desde esta perspectiva, el autor estructura su obra en dos partes claramente diferenciadas: el estudio de la tierra como objeto de una relación de Derecho privado, a través del análisis de los contratos reseñados; y el estudio de la tierra desde una perspectiva del interés general, partiendo del propio control de las estructuras de la explotación agrícola. Ambas partes presentan un denominador común: el deseo del autor de plasmar la importancia de la tierra para la sociedad rural actual. Esta idea puede extraerse del propio texto introductorio de la obra: “*Les terres sont au centre de l'exploitation agricole: il n'y a pas d'agriculture sans terres*”; fragmento extraído a su vez de la Exposición de Motivos de la Ley de 23 de febrero de 2005 relativa al desarrollo de los territorios rurales.

La primera parte de la monografía, dedicada al estudio de los contratos “baux ruraux”, presenta una exposición detallada de los aspectos más relevantes del régimen jurídico de este tipo de arrendamientos: plazos de duración, régimen de prórroga, forma, obligaciones y derechos de las partes contratantes; todo ello sin perder de vista el objetivo prioritario de este trabajo: aportar algo de luz a los problemas jurídico-prácticos que su regulación actual plantea.

Uno de los aspectos más destacables dentro de los temas tratados en esta primera parte del trabajo es el relativo a la prueba del contrato cuando éste no ha sido formalizado por escrito. En estos casos el legislador permite aportar cualquier medio de prueba que sirva para acreditar la existencia del contrato, así como su fecha de inicio. No hay que perder de vista que los problemas en la práctica se centran en calificar el tipo de contrato celebrado cuando no existe prueba escrita del mismo, ya que cada una de las partes pretende otorgar al contrato la calificación jurídica que más le interesa, buscando precisamente la aplicación del régimen jurídico que considera más favorable a sus intereses. Los regímenes jurídicos varían de manera considerable entre un tipo u otro de contrato de arrendamiento, sobre todo en relación a la prórroga del contrato.

Otro aspecto destacable de esta primera parte de la obra es el análisis exhaustivo que realiza el autor sobre las obligaciones y derechos de cada una de las partes contratantes. Resulta interesante la exposición sistemática de cada una de las obligaciones y derechos de las partes, presentados como un paralelismo constante entre derechos y obligaciones de una y otra parte, en aras a la obtención de un equilibrio de intereses entre las partes del negocio.

La primera parte de la obra finaliza con el estudio de los distintos tipos de contrato “baux ruraux” de larga temporada: “le bail à long terme de dix-huit ans”, “lex baux à long terme de vingt-cinq ans”, “le bail cessible hors du cadre familial”, “le bail emphytéotique”.

Es en la segunda parte de la obra donde el autor dedica unas páginas a exponer su visión de la tierra “au service de l’intérêt général”. Dicha exposición parte de la importancia del control de las explotaciones agrícolas como mecanismo de vigilancia de la propiedad de la tierra, con la finalidad de orientar la producción, en la idea de mejora de la tierra en beneficio de la comunidad. Es digno de mención el hecho de que tanto en las sucesivas reformas que se han producido en este sector, como en las distintas propuestas de reforma que han existido en materia de derecho agrario, en ningún momento se ha planteado la necesidad de suprimir este tipo de controles. Probablemente ello se debe a los evidentes beneficios que este control reporta para el sector: disociación de la propiedad de las tierras y su explotación, el refuerzo del espíritu del régimen jurídico del arriendo o su participación de algún modo en la elaboración de un concepto de empresa agrícola.

Estas medidas de control giran en torno a una serie de operaciones, reguladas todas ellas en el Code rural (L. 331-1 a 331-10, 330-1 a 331-12). Estas operaciones de control variarán -como bien expone el autor- dependiendo de si se trata de personas jurídicas (competencia para la profesión, edad, experiencia profesional, operaciones familiares...) o de sociedades. Un mecanismo de control general reside en la propia explotación agrícola (control de su instalación, aumento...). No obstante, como refiere el autor, existen situaciones en las que no tiene lugar ese control.

El autor finaliza esta segunda parte de la obra con el análisis de la SAFER como mecanismo privado de control para la planificación y el desarrollo del espacio rural. Entre sus objetivos se encuentran: dinamizar la agricultura y los espacios forestales, proteger el medio ambiente y contribuir al desarrollo de la economía local. En definitiva, un desarrollo sostenible de los territorios rurales.

Fdo. Laura Zumaquero Gil.