

# NAHITAEZKO ESKURAPENA LANDA-AKURAPENETAN JABETZA ESKURATZEKO ESKUBIDEA

Mikel M. Karrera Egialde

Euskal nekazal giroan, landa-errentamenduak nagusi izan dira lurra eduki eta lantzeko figura juridiko gisa. Hainbat eta hainbat maizter izan dira euskal lurra landu eta zaindu izan dutenak mendeetan zehar. Orain, lur horren jabetza eskuratzeko aukera eskaintzen zaie, lurraren edukitza eta jabetza lantzen duen baserritarraren esku egon dadin.

---

## I.- Sarrera

---

83/1980 Legeak, abenduaren 31koak, Landa-Akurapenei buruzkoak<sup>1</sup> (aurrerantzean LAR), bere II. Tituluko IX. Kapituluako B sekzioan, eta *nahitaezko eskurapena* izenburupean, zenbait maizterri akurapenean dituzten lurak erosteko eskubidea arrezagutzen die. Eskubide hau egikaritzeko ez du jabearen adostasunik behar, hau da, nahiz akuratzaila den jabearen borondatearen kontra, akurapenean dituen lursail horiek erosteko eskubidea du, lege honek ezartzen duen prezioan. Eskubide berbera arrezagutzen zaie Legeko Lehen Xedapen Iragankorreko 3. erregelarenpean sartzen diren maizterrei. Jabetza eskuratzeko eskubidea bezala ere ezagutzen da, eta aurreko legeriaren arabera hain epe luzean dirauten eta bereziki babesturik zeuden akurapenei irtenbidea emateko nahia nagusitzen da bertan. Gai honen kokapen hau (lege orokorraren barruan arautzea sistema berezi eta behin-behinekoa) kritikagarria da, legegintzako teknika aldetik ez baita egokia; bertan egoera iragankorra arautzen da, eta, horrela izanik, bere kokapen egokia Xedapen Iragankorretan zen; gaia, gainera, *lehentasunezko eskurapen eskubidearekin*<sup>2</sup> batera erregulatzen da, eta biek elkarren artean ez dute zer ikusirik.

Eskubide hori erregulatzen duten manamenduek, aipatu Lege hori aldarrikatu zenez geroztik, jada

aldaketa bi jasan dituzte. Bata 1987. urtean; urte horretan, otsailaren 12ko 1/1.987 Legeak, Lehen Xedapen Iragankorreko 3. erregelarenpean sartzen ziren akurapenen luzamendu-epea amaitzear zegoenez, beste bost urtez luzatzen ditu akurapen horiek, bitartean jabetza eskuratzeko eskubidea egikaritzeko aukera mantenduz; aukera bera arrezagutzen zaie 99. artikuluan erregulatutako akurapenei beren bigarren luzamendu-epe legalean<sup>3</sup>. Bigarren aldaketa 1/92 Legearena da<sup>4</sup>; bertan garrantzi handiko zenbait berrikuntza aurrakusten dira, LARaren 98.1 eta 99. artikulua derogatuz eta eraentza berria ezartzen denez. Legeria berri honek Landa-Akurapen Historikoen kontzeptupean barnebiltzen ditu 1980ko Legeak jabetza eskuratzeko eskubidea arrezagutzen zien akurapenak, lehen falta zen sistema bateratu bat eratuz. Hona hemen bada lerroalde hauetan ukituko dugun gaia; zenbait maizterrek duten jabetza eskuratzeko eskubidea zertan den argitzen saiatuko gara.

Bestalde, kontutan izan behar da eraentza hori beste Lege batean jaso dela. Hau da, lehen jabetza eskuratzeko eskubidea Landa-Akurapenei buruzko Legearen manamenduetan sartzen zen, eta, aldiz, orain, Lege independente batek arautzen du. Beraz, Landa-Akurapenei buruzko Legera jo beharko da Akurapen Historikoei buruzko Legeak finkatzen ez dituen kontzeptuak argitzeko soilik. Dena den, subsidiarotasun honek arazo eta eztabaida ugari sortuko du.

---

## II.- Helburuak eta printzipioak

---

Gai hau aztertzen hasteko, lehenbizi eskubide honen nondik norakoak azaldu behar dira. Eskubide honen helburua zein den finkatu eta bere egikaritzan nagusitu behar duten printzipioen berri eman behar da, arauen aplikazioan beraien espiritua, xedea eta ekitatea aintzakotzat hartu behar bait dira<sup>5</sup>.

Jakina da lege guztiek zenbait helburu lortzeko asmoz emanak direla, eta horretarako zenbait printzipio eta oinarritatik abiatzen dira, arrazoi-azalpenean adierazten diren printzipio eta helburuak. Horregatik, lagungarri da arrazoi-azalpen horrek, zeinetan legegilearen nahia agertzen den, *nahitaezko eskurapenari* buruz jaso ditzakeen ardatzak ikustea. Nahiz 1980ko Legeak arrazoi-azalpenik ez izan, legearen aurreproiektuak<sup>6</sup> bazuen horrelakorik, eta beraz lehenik bertara jo beharko dugu eskubide horren espiritu eta xedea ezagu nahi badugu behintzat. Arrazoi-azalpenez aparte, Kongresuko<sup>7</sup> eta Senatuko Batzordeek osatu zituzten txostenak ere lagungarri izango zaizkigu.

Honela dio, Proiektuaren arrazoi-azalpen horrek, eskubide honi buruz: *Maizterrek finkaren jabetza eskuratzeko duten aukera arrezagutu eta arautzen da, lehenik erosteko lehentasun eta atzera eskuratzearen bidez, akuratzailleak lurra besterentzen duen kasuetan, eta bigarrenik iragandako denbora luzeak jabetza eta akurapen kontzeptuak ilundu dituen egoerei amaiera emateko. Honela*

*gertatzen da “akurapen historikoetan” (Kode zibilaren aurrekoak), eta egungo legeriaren arabera “bereziki babestutako” akurapenetan. Hala ere, jabetza eskuratzeko aukera arrezagutzea oro har ez da bidezko, legean araututako erakundearen izaeraren kontrakoa eta, batipat, akurapenaren efikaziaren kontrakoa bait da, (hain beharrezkoa lurraren ustiapen emankorra lortzeko). Nekazaritzak berez ez du inongo onurarik lortzen lurra eskuz aldatzearekin bakarrik; guztiz alderantziz, lurra hobetzen inberti daitezkeen kapitalak eskurapenaren prezioa amortizatzerara bideratu beharko bait lirатеke. Ez da ahaztu behar honi dagokionez, legearen ezarpenez maizterrei finkaren jabetza eskuratzeko ematen zaaien eskubidea ez dela existitzen beste herrialdeetan, eta helburu nagusia ez dela jabetzan aldaketa lortzea, nekazal enpresaren iraunkortasuna baizik.*

Honela, jabetza eskuratzeko eskubide hau, honako gidabide hauetan zehar mugitzen da:

1) Espainia da era honetako araudia ematen duen lehen estatua. Ballarin Marcialek zioenez, *nik frogatu dezaket, nahitaezko eskurapen-eskubidea, Europako nahiz Amerikako legerietan jaso gabeko eskubidea dela*<sup>8</sup>. Beraz, aparteko erabakia bezala hartu behar da eskubide horren arrezagutza, behin-behineko egoera jakin bati erantzuten diona, zenbait maizterri jabetza eskuratzeko aukera emanaz, baina, beti ere, nekazaritzaren onuran.

2) Kontratuaren izaera apurtzen da, zeren, jakina denez, *landa-akurapena, funtsean eta bere izaera ez bada aldatu nahi, aldi batekoa da*<sup>9</sup>. Horregatik, zenbaitek begi txarrez ikusi du eskubide hau, Konstituzioak bere 9.3. artikuluan babesten duen segurtasun juridikoaren kontrakoa dela adieraziz; akuratzailleak aldi bateko izaera horren babespean ematen ditu lurrak jabetza galtzeko asmorik gabe, eta legeriaren magalpean, baina gero legeriak babesa kentzen dio, eta lur horiek berreskuratzeko inongo aukerarik ez dio ematen, nahiz jabea bera ere nekazari izan. Horregatik, Konstituzioak bere 33. artikuluan babesten duen jabetza pribatuaren kontrakoa dela pentsa daiteke; Auzitegi Gorenak esan duenez, hori ez da horrela, eskubide hori interes sozialagatik egiten diren desjabetzapenen antzekoa denez, eta jabetzaren funtzio sozialak horretarako bide ematen duenez<sup>10</sup>. Hori bai, balio justua kobratuz.

3) Helburua nekazal ustiapena da. Azken finean, lortu nahi dena nekazal lurren mugikortasuna da, lur horien ustiapenik emankorrena lortzeko. Hau da, bere interpretazioan oinarri nagusia Konstituzioak jabetzarentzat ezartzen duen funtzio soziala<sup>11</sup> betetzea da. Helburua finkak behar bezala landuak eta zainduak izatea da, horretarako gai den pertsonaren esku jarriaz. Halaber nekazal erreformaren tresna bezala sortzen da, baina enpresa pribatuan oinarrituta eta nazioko arazo ekonomiko eta sozialei erantzuna emateko asmoz.

Bestalde, 1/92 Legeak, bere arrazoi-azalpenean jasotzen duen printzipio bakarra honako hau da:

jabetza eskuratzeko eskubidea *akurapenean dauden finkaren egungo baliora, era nabarmenez, zenbait belaunalditan zehar, eta beraien lurrantze bidez, maizterrak eta bere aurreahaideek ekarpena egin duten printzipiotik abiatzen da*. Hau da, akurapen historikoei arrezagutzen zaien jabetza eskuratzeko eskubidea zilegi izan dadin, beharrezkoa da maizterrak lurren egungo baliora ekarpen nabarmen bat egin ahal izana.

Guzti honetatik ondoreztatzen dena da maizterrak, eskubide hori egikaritu ahal izateko, frogatu behar duela akurapenean dituen lurrak ustiapen arrunteko ekoizpena sortuaz dituela. Honek, noski, balore-judizio bat eskatzen du, eta horretarako honako irizpide honetara soilik jo dezakegu: lurraren errendimendu-ahalbidea. Finkak bere fruituak emateko duen gaitasuna kontuan hartu beharko da, gero maizterrak bertatik ateratzen dituen fruituekin alderatu ahal izateko, honela bakarrik jakin bait dezakegu zer nolako ekarpena egiten duen maizterrak finkaren baliora.

Beraz, helburua nekazaritzaren onura da, eta onartezina izango litzateke espekulazio hutsaren eskuetan uztea maizterren aukera. Horrelakorik gerta ez dadin, berme guztiak kontutan hartu behar dira.

---

### III.- 83/1980 Legeak jasotzen zituen suposamenduak

---

Suposamendu hauek bere 98.1. eta 99. artikuluetan, eta Lehen Xedapen Iragankorreko 3. zenbakian jasoak

datoz. Doktrinaren zati batek lau suposamendu desberdin jasotzen direla defendatzen du: lehenengoa 98. artikuluan, 99. artikuluan suposamendu bi, eta azkenekoa Lehen Xedapen Iragankorreko 3. zenbakian<sup>12</sup>. Beste batzuen aburuz, ordea, hiru besterik ez dira jasotzen, 99. artikuluan suposamendu bat bakarra ikusten bait dute<sup>13</sup>. Badirudi azken iritzi honen aldekoa dela 1/92 Legea<sup>14</sup>; egia esanda, gaur egun ez du garrantzirik arazo honi buruz eztabaidatzeak, azken lege honen arabera suposamendu guztiak bateratu egin bait dira, 98.1 eta 99. artikulua derogatuaz.

Halere, LARak jasotzen dituen suposamenduak laburbilduz argitzea beharrezkoa da ondorengo bilakaera hori ulertu ahal izateko; beti ere, kontuan izan behar dira Legeak jartzen zituen mugak, jabetza eskuratzeko eskubidea lege horretan jasota bait zegoen. Honela, jasotzen ziren suposamenduak honako hauek ziren:

1) 98.1. artikulua: suposamendu honen arabera, jabetza eskuratzeko eskubidea egikaritu ahal izateko bete behar diren baldintzak honako hauek dira: akurapenak Kode zibilaren aurrekoa izan behar du<sup>15</sup>, maizterrak akurapen honen bidezko ondorengoa izan behar du, hau da, kontratu berberaren jarraitzailea, eta akuratzailari eskuan eta dirutan ordaindu beharko zaio finkaren prezioa. Prezio hau bide zibilean zehaztuko da, Nahitaezko Desjabetzapenari buruzko Legeko<sup>16</sup> (aurrerantzean LEF) balorazio-arauen arabera, hots, prozedura LARaren 131. artikulukoa

izango da eta balorazio-arau horiek irizpide gisa soilik erabiliko dira; beti ere, noski, bi alderdien arteko adostasunik ezean. Eskubidea egikaritzeko epearentzat ez da mugarik aurrikusten; honek, kasu horietan dauden akurapenen segurtasunik gabeko egoera kolokan mantentzen zuen<sup>17</sup>; baina, noski, akurapena indarrean dagoen bitartean egikaritu beharko da eskubide hori.

2) 99. artikulua: sei puntu dituen artikulua luze hau ulertzeko, haren edukina laburbildu egingo dugu. Artikulu hau honako baldintza hauek betetzen dituzten akurapenei izango zaie aplikagarri: 1942ko abuztuaren 1a baino lehenago egina izatea kontratua, errenta 40 Qm. gainditzen ez duen gari-kantitatez erregulatua egotea, eta maizterrak berak<sup>18</sup> finka lur-lantzea. Kasu honetan, akuratzailari ematen zaio lehen aukera finka berreskuratzeko; honela, kontratu horien lehen luzamendu legala amaitutakoan, akuratzailak finkaren berreskurapena eska dezake, berak edo bere nahitaezko oinordekoren batek lur-lantzeko; asmo hau sei hilabetez aurretik jakin erazi beharko dio maizterrari, eta, behin berreskuratu eta gero, sei urtez lur-landu beharko du pertsonalki; finka hori berreskuratzeko akzioa egikaritzea beharrezkoa denean, luzamendua amaitu eta hurrengo hiru hilabeteetan egikaritu beharko da.

Akuratzailak ez badu berreskurapen hori eskatzen, maizterrari arrezagutzen zaio finkaren jabetza eskuratzeko eskubidea, finkaren prezioa ordainduz<sup>19</sup>, eta gutxienez sei

urtez lur-lantzeko obligazioaz. Akuratzailleak sei urtez lur-lantzeko obligazioa ez badu betetzen, maizterrak finkaren jabetza eskuratzeko eskubidea izango du. Aldiz, obligazio hori maizterrak ez badu betetzen bere kasuan, akuratzailleak finka berreskuratu egin dezake, akurapen-kontratua bukatutzat emanez.

Maizterrak bere eskubide hori egikaritzen ez badu, luzamenduak amaitu eta gero, kontratua legearen eraentza orokorrera menperaturik geratuko da. Akuratzailleak, praktikan, ez du inoiz aukera hori izan, legeak ezarri dituen luzamenduak ez bait dira oraindik amaitu; luzatuz joan dira.

3) Lehen Xedapen Iragankorreko 3. zenbakia: suposamendu hau honako baldintza hauek betetzen dituzten akurapenei izango zaie aplikagarri: 1935ko martxoaren 15eko Legearen aurretik eginak izatea, iraupen-eparearen berri ez izatea galdu egin delako, eta maizterra lur-lantzaile pertsonala izatea. Hauei hiru urteko bi epealdiko luzamendua ematen zaie, bitartean jabetza eskuratzeko akzioa egikari dezakeelarik maizterrak, 98. artikulua ezartzen duen eran.

Hiru suposamendu hauen luzamendu eta iraupenari buruz zenbait arazo ere sortu izan da<sup>20</sup>; halere, gaur egun, arazo hau argi araututa geratzen da epe finko eta bateratu hori onartu denez gero 1/1992 Legean.

---

#### IV.- 1/1992 Legeak ezartzen duen eraentza bateratua

---

##### 1) Eraentza bateratzea

Landa-Akurapenei buruzko legeriaren arabera, finkaren jabetza eskuratu ahal izateko akzioa egikaritzeko epea amaitzear zegoenean, zenbait Komunitate Autonomok eta Nekazal Erakundek<sup>21</sup> beren kezka agertu zuten arazo honi buruz. Nahiz 83/1980 Legea indarrean sartu eta hamaika urtez maizterrak jabetza eskuratzeko aukera izan, oraindik landa-akurapen historiko asko mantentzen dira Euskal Herriko bazterretan. Badirudi maizter askok ez dutela argi ikusten hainbat urtetan landu dituzten lurren jabetza eskuratzeko aukera historikoa eta bakarra. Honen arrazoiak desberdinak izan daitezke: desinformazioa, nekazal sektorearen krisia, finkaren balio amortizazina, urteetan sartuta dauden maizterren arazoa, etab.

Horregatik, argi ikusten zen berriro ere, akurapen hauentzat, beste luzamendua emateak ez zuela arazoa konpontzen, aurreko legeriak konpondu ez zuen bezala. Beraz, eskubide hau behingoz egikaritu ahal izateko aukera zabal-zabala eskaini nahi izan da, eta legearen arrazoi-azalpenean esaten den legez, azken epealdi bakarra ezartzen da eskubide honi heldu nahi dionarentzat.

Aldaketa aurreko legearen arabera, beraz, hiru suposamendu desberdin erregulatzen ziren, eta, nahiz mamian eskubide berbera arrezagutu eta

prozedura berdina jarraitu behar hori egikaritzeko, bazituzten bereiztasunak. 1/1992 Legeak hiru suposamendu horiek kontzeptu batean biltzen ditu, "Akurapen historikoen" kontzeptupean sartu, eta eraentza bateratu bat ezartzen du.

Efektu honetarako 1/1992 Legeak 83/1980 Legeko 98.1 eta 99. artikulua derogatu ditu. Halere, 83/1980 Legeko Lehen Xedapen Iragankorrek indarrean jarraitzen du, eta, beraz, manamendua hau ere kontutan hartu beharko da.

## 2) Akurapen historikoak

1/1992 Legea Landa-Akurapen Historikoei buruzkoa da. Eta akurapen historikoak zeintzuk diren jakiteko, Legearen lehenengo artikulura jo beharra dago, bertan finkatzen bait da haren aplikazio-eremua. Honela, lehenengo zenbakian Lege horren efektuetara landa-akurapen historikotzat honako hauek joko dira: a) Kode zibilaren aurrekoak, oraingo maizterra Gorputz legal hori argitaratu zenean maizterra zenaren jarraitzailea bada; b) 1935ko martxoaren 15eko Legea argitaratu aurretik itundutakoak, maizterra lur-lantzaile pertsonala baldin bada; c) 1942ko abuztuaren 1a baino lehenagokoak, beraien errenta 40 Qm. gainditzen ez duen gari-kantitatean erregulatutakoa bada, eta finka maizterrak berak lur-lantzen badu.

Ikusten denez, 83/1980ko Legeak jabetza eskuratzeko eskubidea arrezagutzen zien akurapenetako maizter berberak izango dute, berriro ere, eskubide hori egikaritzeko aukera.

1.2. artikulua berriz, kontratuaren nobazioaren arazoari eman nahi dio erantzun. Ez da harritzekoa izaten, hainbeste urtetako akurapenetan, kontratuko elementuak aldatzen joatea: errenta, kontratuaren baldintzak, elementu errealak. Honela, eta nobazioaren jurisprudentziari jarraituz, zenbait kasutan pentsa zitekeen kontratua, elementuak aldatu direlako, berriro egin dela, eta berriro den eran, berrikuntza horren data hartu behar dela erreferentziatzat akurapen hori historikotzat kalifikatzeko ala ez. Jurisprudenzia hori hertsiki aplikatuko balitz, kasu gehienetan frogatu ahal izango da kontratua berriro egin dela, eta beraz ezin dela akurapen historikotzat kalifikatu; hau ez litzateke zilegi izango hainbat eta hainbat maizterrentzat. Horregatik legegileak, zalantza guztiak apurtzeko, manamendu hau ezartzen du; nahiz alderdiek kontratu zaharraren errenta edo beste elementu zein baldintzak aldatu, aurrekoa den akurapen guztiaren edo zatiren baten gaineko akurapena mantentzen bada, ez dute akurapen historikoen izaera galduko. Izaera hau Zuzenbidean onartzen diren edozein frogabidez egiazta daiteke.

## 3) Luzamendua. Jabetza eskuratzeko eskubidea: ukan-beharrak eta mugak.

1. artikuluko aplikazio-eremuan sartzen diren akurapen historikoei luzamendu berri bat ematen zaie: 1997ko abenduaren 31rartekoa. Bitarte horretan, maizterrak jabetza eskuratzeko eskubidea egikaritu egin dezake. Manamendu honetan ere, eta aurreko legerian ere jadanik gertatu zen

moduan, nekazal urtearen kontzeptu tradizionala apurtzen da; nekazal urtea, ohituraz, Mikel Donearen egunean (irailaren 29an) amaitzen da, eta, aldiz, 1/1992 Legeak urte naturalaren azken egunera eraman du<sup>22</sup>.

Badirudi luzamendu berezi hau azkenekoa izango dela, eta beste aukerarik ez zaiela emango maizterrei jabetza eskuratzeko epealdi honetan ez badute beren eskubidea egikaritzen; espero dezagun, segurtasun juridikoaren onean, beste hirugarren luzamendurik ez egotea, egoera normaliza dadin behingoz, alde batera edo bestera.

Maizterrari dagokio, jabetza eskuratu ahal izateko, Legeak galdatzen dituen ukanberrak betetzen dituela frogatzea. Beharrezkoa da eskaeran galdatutako ukanbehar guztiak inbokatzea eta frogatzea, akurapen-erlazioak eragina izan dezan<sup>23</sup>. Alderdi sustatzaileari dagokio bere afirmazioen egiaztatzea, Kode zibileko 1.214. artikulua eta behin eta berriz errepikatutako jurisprudentziaren arabera.

Beraz, frogatu beharko dituen ukanbeharrak honako hauek dira, horretarako, eta jadanik aitatu dugunez, Zuzenbideak eskaintzen dituen froga-bideak erabil daitezkeelarik:

a) Akurapen-kontratua dela, eta egin zeneko data: guztiz oinarritzkoa da puntu honen froga. Hau frogatzeko biderik egokienak kontratu idatzia edo errenta-erreziboak dira, bertan jasotzen bait da bai data zehatza, bai

kontratuaren izaera, hots, akurapena dela eta ez komodatoa edo beste kontratu-mota bat.

Puntu honetan azaltzen zaigun arazoa, edukitza soila bakarrik frogatzen bada, nahiz data horiez geroztik akurapen-kontratu bat dagoela frogatu, hauxe da: ea akurapentzat jo dezakegun ala ez; hau da, norbaitek beste norbaiten lurak edukitzan baldin baditu, eta edukitza hori soilik froga baldin badezake, hori akurapen bezala hartzen zen data horien aurretik ala ez. Gaur egun kostubide-presuntzioa ezartzen da jurisprudentzian<sup>24</sup>, hots, inork ez du ezer uzten beste zerbaiten truke ez bada. Baina, egungo presuntzio hau hiri-akurapenei buruz ezarritakoa da; hiri-finken jabeek, nahitaezko luzamenduei itzuri egiteko, errenta-erreziboak emateari utzi egin zioten, honela prekario egoera alegatu bait zezaketen maizterra edozein unetan kaleratzeko. Honek agerian uzten du presuntzio hori orain dela gutxikoa dela<sup>25</sup>. Baina landa-akurapenetan ez dago horrelako jokabiderik, eta prekarioaren izatea beste arrazoi sozial eta ekonomikoetan oinarritzen da. Ondarezko erlazio zibiletan baliokidetasunezko erlazio subjektiboa dago, hau da, alderdiek ezarritakoa; horregatik, printzipioz, ez da beharrezko presuntzioen baliokidetasunik. Besterik gabe kostubidezko presuntzioa ezarriko balitz, ahoz egindako komodatoak<sup>26</sup> eta prekarioak<sup>27</sup> ez lukete zentzurik izango, eta Kodeak horrelako kasuak aurrikusten ditu. Nik beste norbaiti finka bat uzten badiot, honek ez du esan nahi zerbait zor didanik.



Bestalde, kontuan izan behar da jabeak ezin duela frogatu komodatoa edo prekarioa, eta aldiz gauzaren edukitzaileak akurapena dela esaten badu, errenta-erreziboen bidez froga dezake; ez da ahaztu behar ordainketaren froga egin duela esaten duenak frogatu egin behar duela ordainketa<sup>28</sup>. Gainera, eta jurisprudentzian onartzen denez<sup>29</sup>, presuntzio-frogak ordeztaila izaera du, eta beraz, beste froga-bide eraginkorrik ez dagoenean soilik erabil daiteke.

Akurapena ahoz itun daiteke eta bere izatea frogatu egin behar da<sup>30</sup>. Beraz, edukitza soilak ez du esan nahi errenta bat ordaintzen ari denik; puntu hau akreditatu egin beharko da. Are gehiago; baliokidetasun subjektiboaren arabera, eta akurapen-titulu baten arabera errenta kontzeptuan ordainketa fedemaileki ez bada akreditatzen, komodatoa dela uste izango da, eta komodatoak iraupena komodato-emailearen erabakimenaren esku baldin badu prekarioa da<sup>31</sup>. Komodato eta akurapen-kontratuen arteko bereizketa errenta kontzeptuan egiten diren ordainketen bidez egin behar da; batean ez dago errenta kontzeptuan egindako ordainketarik (nahiz beste zenbait kontzeptutan egindako ordainketa, adibidez gastu orokorren ordainketa, onartzen den), eta bestean errenta kontzeptuan egindako ordainketa dago. Ondorioz, beraz, akurapena dela frogatzen ez bada, errenta kontzeptuan egindako ordainketen akreditazio bidez, komodatu edo prekarioa dela uste izango da, eta prekarioa, akurapena ez denez, LARaren aplikazio-eremutik kanpo dago, eta 1/1992 Legetik ere bai.

b) Prezioaren froga ere guztiz garrantzizkoa da: alde batetik, lehen argitu dugunez, akurapen-kontratu baten aurrean gaudela frogatzeko. Baina, baita Kode zibileko 1.546. artikulua ere; LARaren ordezkotzat aplikatzen da, eta bertan honako manamendu hau jasotzen da: *ahoz egindako akurapen-kontratu baten exekuzioa hasi eta itundutako prezioaren frogatzea falta bada, maizterrek akurapen-akurapen emandako gauza itzuliko dio, berataz gozatu duen denboragatik erregulatutako prezioa ordainduz.*

c) Nekazaritzako profesionala izatea<sup>32</sup>: nahitaezko ukanbeharra da landa-finketan maizter izateko. Ukanbeharrak hau Kode zibilaren aurreko akurapena duten maizterrei eskatuko zaie bere esanahirik hertsienean. Nahiz 1/1992 Legeko 1.1.a) artikulua horrelakorik ez galdatu, aplikagarriak dira 83/1980 Legearen beste artikulua 1/1992 Legeak jasotzen ez dituen kontzeptuak finkatzeko, eta hauen arabera maizter nekazari profesionalak bakarrik izan daitezke<sup>33</sup>.

1/1992 Legeko 1.1.b) eta c) suposamenduetan lur-lantzaile pertsonala izatea eskatzen da; figura honek izaera iragankorra du. Aurrekin legalak ikusi ondoren, lur-lantzaile pertsonala nekazaritzako profesional kualifikatua dela esan dezakegu, hau da, espezie bat nekazaritzako profesionalen generoaren barruan<sup>34</sup>. Gainera, inork ez du zalantzan jartzen Kode zibila baino lehenagoko akurapena duten maizterrei nekazaritzako profesional izaera hori galdatu behar zaiela, nahiz legeak ezer aipatu ez, hori lege

berberaren helburutik eratortzen bait da, eta LAREko eraentzak berak eskatzen zuen eran; beraz, beste bi suposamenduei ere ukanbehar berbera galdatu behar zaie, baina legeak esanbidez ezartzen duen gehikuntza batekin, hots, nekazaritzako profesionala izateaz aparte, lur-lantzaile pertsonala izatea eskatzen zaie. Beraz, lur-lantzaile pertsonalak nekazaritzako profesionalari galdatzen zaizkion ukanbeharrak bete beharko ditu, eta, gainera, beste ukanbehar espezifiko batzuk.

Nekazari profesionalaren ukanbeharrak honako hauek dira<sup>35</sup>: 1. Iharduteko gaitasuna izan behar du. 2. Nekazal izaerako ihardueretan dedikazio profesionala izan, hau da, nekazal izaerako iharduerak egin eta bertan lehentasunezko dedikazioa izan (honek ez du esan nahi beste iharduerak egitea debekatua dutenik). 3. Ustiapenaren okupazio zuzena eta efektiboa, hau da, nekazal enpresaren arrisku guztiak bere bizkar hartu behar ditu, sortutako gastuak ordainduz, eta ustiapenaren zuzendaritza emanez.

Lur-lantzaile pertsonalaren ukanbehar espezifikoak honako hauek dira: 1. Pertsona fisikoa izan behar du. 2. Berak<sup>36</sup> lan egin behar du finkan, berarekin bizi diren sendikoei bakarrik<sup>37</sup> lagundu egin diezaioketelarik. Beraz, datu nagusia, lana maizterra den berak egin behar duela da; berarekin bizi diren sendikoei laguntza eskaini diezaiokete, hau da, albo-iharduera gisa. Honela, lur-lantzaile pertsonalak ustiapenaren arrisku ekonomikoa bere gain hartzen du, baina gainera berak egiten ditu

nekazal lanak; honetan bereizten da nekazaritzako profesionalengandik, hauek lan horiek pertsonalki eta bere kondizio hori galdu gabe egiteko obligaziorik ez dutenez. Dena den, legeak baimentzen dio lan pertsonala utzi eta laguntza jasotzea gaixotuz gero edo beste bidezko kausagatik (zerbitzu militarra, aparteko bidaia, espetxeratzea, etab.). Kasu hauetan bat edo bi asalariatu har ditzake lanak egiteko; baina, bera gai denean lanak egiteko ez, bestela bere izaera hori galdu egingo du<sup>38</sup>.

Berarekin bizi ez den sendikoren batek lanak egiten laguntzea gerta daiteke; kasu hauetan sendiko laguntzaile hori asalariatu bezala hartuko da<sup>39</sup>, laguntza horren beharrean dagoela ez badu frogatzen, hau da, Legeak ezartzen dituen kausarik ez baldin badago. Halere, kontuan izan nahiz kasu hauetan maizterrak berak lanak pertsonalki egin ez, ustiapenaren zuzendaritza zuzena eta efektiboa eraman behar duela; bestela bere lur-lantzaile pertsonalaren izaera galduko luke.

Lur-lantzaile pertsonalaren kontzeptuak azaltzen zuen problema nagusia hau da: ea maizterrak jubilazioa<sup>40</sup> hartu eta gero, bere lur-lantzaile pertsonalaren izaerari eusten zion ala ez. Hasiara batean jurisprudentziak bi egoera horiek bateratzea ez zela posible esan zuen; hau artikulua interpretazio ireki batetik abiatuta egiten zen, hau da, kontzeptu hori osatu gabetzat hartu eta gainerako ordenamendu juridikoarekin betez; horrela, Gizarte-Segurantzari buruzko legeriaren arabera ezin

zitezkeen bildu pertsona berberean lur-lantzaile eta jubilatuta egoerak. Gaur egun doktrina hori aldatu egin da, eta artikulua itxi bezala interpretatuz<sup>41</sup>, jubilatutako maizterrari lur-lantzaile pertsonala izateko aukera onartzen zaio, noski, kontzeptu honen baldintzak betetzen baditu. Hau da, jubilatzeagatik ez du lur-lantzaile pertsonalaren izaera galtzen, baina nekazal lanak egiteari uzten badio<sup>42</sup>, bidezko kausarik gabe, bai.

Dena den, jurisprudentziak onartzen duenez, jubilatuta egotea lur-lantzaile pertsonalaren izaera galdu duela pentsa erazteko zantzu bat da<sup>43</sup>.

Bestalde, lur-lantzailea dela frogatzeko garrantzizkoa da lurren egoera ikustea ere. Kontuan izan behar da zer den lur-lantzea; jurisprudentziak dioenez horretarako “Real Academia de la Lengua”ko Hiztegira jo beharra dago, non lur-lantzailea lurra lantzen duena den, eta lurra lantzea lurrari eta landareei fruituak eman ahal izateko beharrezkoak dituzten lanak egitea den. Honela, maizterrak noraino lur-lantzen duen finka jakiteko irizpide bat hartu beharra dago; irizpide hau lurra duen emankortasuna izango da, eta finkaren deterio-kausak (larrak, oteak, belar txarrak, sasiak, etab) ere bai.

Bete behar diren ukanbeharren berri eman ondoren, kontuan izan behar da badaudela eskubide honen egikaritze baldintzatzen duten mugak:

a) Hídalgoen iritzi<sup>44</sup>, LAReko 97. artikuluko mugak aplikagarri dira. Artikulu horren arabera, maizterra

ureztapenezko hogeí hektarearen edo lehor-lurreko berrehun hektarearen jabe bada, ezin izango du eskuratzeko eskubiderik egikaritu<sup>45</sup>. Dena den, iritzi hau eztabaidagarria da. Hitzez-hitzeko interpretazioa soilá eginez gero, 97. artikulua ez zaio aplikagarri nahitaez jabetza eskuratzeko eskubideari, ez LARek ezartzen zuen eraentzan, eta are gutxiago Lege berezi batean araututa geratu denez geroztik. Baina, halere, interpretazio sistematiko, historiko eta teleologikotik abiatuta, bada zilegi muga hori aplikatzea. Lursail horien jabe bada ezin du maizter izan, eta muga hau jabetza eskuratzeko eskubidera luzatzen da. Arazoa sortuko da maizterraren berezko jabetza muga horietaraino ez bada ailegaten, baina, jabetza eskuratzeko eskubidea egikaritu eta gero, muga horiek gaínditzen baditu.

b) Legearen aplikazio-eremua: Jabetza eskuratzeko eskubidea Lege propioan araututa dago, eta, beraz, printzipioz LAReko manamenduetara 1/1992 Legeak ezartzen dituen kontzeptuak finkatzera soilik jo beharko dugu. Badirudi jabetza eskuratzeko eskubidea, eta 1/1992 Legea landa-akurapenei buruz oro har ari denez, bai LARera menperatuta dauden akurapenei, bai Kode zibilari menperatuta daudenei, zaiela aplikagarri. Beraz, Legearen hitzez-hitzeko interpretazioa eginez gero, LAReko 7. artikulua ez litzateke aplikagarri izango, aurreko puntuan ere esan dugunez; aldiz, interpretazio sistematikoa, historikoa eta teleologikoa egiten badugu, artikulua horren aplikazioa azaltzen ari garen eskubide

horren aplikazio-eremuaren muga gisa defenda dezakegu. Horregatik, orain azalduko dugun hau, bigarren jarrera hori onartzen bada soilik izango da baliozko. Dena den, puntu hau ere argi ez dagoenez, auzitegien esku geratzen da erabakitzea zein interpretaziok duen lehentasuna.

LAREko 7.1. art.ak honela dio: *Halaber, lege honen arauak ez dira aplikatuko objektutzat, hasieratik edo ondoren, ondorengo inguruabarretakoren bat duen finken akurapenei: 1. legeria bereziaren arabera lurzoru urbanoa edo lurzoru urbanizagarri programatua izatea. 2. landatar helbururik ez duen eraikuntza edo ustiategiaren eranskinak izatea, beti ere horien errendimendua nabariki landatarrena baino handiagoa bada.*

Lehen puntuaren arabera, beraz, lurzoruaren izaera arautzen duten plangintzetara jo beharko da lurzoru urbanoa edo urbanizagarria den ikusi ahal izateko<sup>46</sup>. Plangintzarik ez duten udaletan lurzorua bitan sailkatzen da: lurzoru urbanoa eta lurzoru urbanizaezina; honetarako zenbait irizpide erreal ikusi behar dira (inguruabar erreal), eta Lurzoru Urbanoaren Mugapen-Proiektu batean jaso (inguruabar formala). Halere, Mugapen-Proiekturik ere ez balego, irizpide errealari nagusitasuna eman behar zaio, formalaren gaintetik, bestela Administrazioaren iharduera ezak administratua kaltetu egin bait dezake. Horregatik, Mugapen-Proiekturik ere ez dagoen udaletan, eta hori egonda ere, lurzoruaren izaera urbanoa erabakitzeko Lurzoruaren

Legeak 81.2. art.an jasotzen dituen irizpide errealei begiratu beharko zaie<sup>47</sup>.

Lurzorua urbanoa baldin bada, akuratzailleak kontratuari bukaera emateko ahalmena eta aukera du, 7.2. eta 83. art.ek arautzen dutenaren arabera (*ahal izango du*). Bestalde, urbano-izaera finkaren zati batek bakarrik hartzen badu, maizterrak eskatu ahal izango du judizialki, 83.5. art.ri jarraituz, akura urbano-izaera hartu ez duten gainerako lurretara murriz dadin. Beraz, finka osoak edo zati batek urbano-izaera hartzen badu, landa-akurapeneko legeria berezitik kanpo geratzen da, eta Kode zibilaren manamenduak izango zaizkio aplikagarri; Kode zibileko 1.581. eta 1.577. art.en arabera, errenta urtekoa izaten denez normalean, urtebeteko iraupena duen akurapen bihurtzen da.

Bigarren puntuaren arabera eranskinak gauza nagusiari jarraitzen dio, jurisprudenzian onartuta dagoen printzipioa izanik<sup>48</sup>. Bestalde, kontutan izan akura-erlazioak unitate bat eratzen duela, objektu batekin eta errenta batekin, eta batipat Euskal Herrian baserriak (etxea eta lurrak) bat bezala hartzen dira, eta osotasun hori ezin daiteke apurtu<sup>49</sup>. Honela, bi printzipio horietatik abiatuz, eta aurreko puntuarekin lotuz, Euskal Herriko baserrien akurapenetan baserriaren zati batek izaera urbanoa badu, ikusi egin beharko da zein zati den eranskina eta zein zati nagusia. Horretarako zenbait irizpidetara jo beharko dugu: errendimendua, balioa, ordaintzen diren zerga eta kontribuzioak, etab.

Nahiz kasu hauetan Kode zibila izango den aplikagarri, 1.091. art.ren harira, LARera moldatzen diren kontratu-klausulek indarrean jarraituko dute, itun horiek balio izango dute; halere, legearen aginduzko arauak (luzamendu, hobekuntza, jabetzaren eskurapen, etab.i buruzkoak) kontratuan esanbidez itunduak baldin badaude soilik izango dira aplikagarri. Akurapenari amaiera emateko, zuzenbide zibil amankomunean aurrikusitako kausez gain, akuratzailleak 83. art.ak aurrikusitakoak erabili ahal izango ditu; era honetan, 2. apartatuan xedatutakoa errespetatzen da.

Guzti honen xedea argia da: akurapenei buruzko legea nekazal araua da, nekazal ustiapenei zuzendua eta nekazaritza bultzatzeko asmoz emana, eta horretarako erabili behar da. Horregatik, ez da zilegi jabetza eskuratzeko eskubidea urbano-izaera duen finkei ere ematea, nekazal funtziorik (beharrezkoa LAR eta Landa-Akurapen Historikoei buruzko Legea aplikatzeko) betetzen ez dutenez. Maizterrari eskubide hau nekazal ustiapena jarraitzeko ematen zaio, eta ez espekulazio-modura gero erabili ahal izateko<sup>50</sup>.

c) Landatar izaera galtzea: finkak, beste erabilera batzuetara bideratzen delako, nekazal ustiapenaren izaera gal dezake. Kasu hauetan, eta landa-akurapentzat ezin har daitekeenez, ezin izango da jabetza eskuratzeko eskubidea egikaritu. Bestalde, kontuan izan behar da normalean finkari beste erabilera ematen bazaio, maizterrak bere nekazalari profesionalaren edo

lur-lantzaile pertsonalaren izaera galdu egingo duela, eta beraz bere eskubidea ere galdu egingo du.

d) 1/1992 Legeko 2.1. artikuluan ezartzen denez, luzamendu-epean ezin izango da LAReko 73. artikulua jasotzen duen subrogazio-eskubidea egikaritu. Honen asmoa lege-maulari itzuri egitea da: maizterrak berak bete behar ditu lur-lantzaile pertsonalaren ukanbeharrak (beharrezkoak eskubidea egikaritzeko); baina, maizter horrek ez baditu ukanbehar horiek betetzen, bete ditzakeen pertsonari subroga diezaioke maizter-izaera, gero honek eskubidea egikaritu ahal izateko. Une batean maizterrak bere lur-lantzaile izaera galtzen badu, jabetza lortzeko eskubidea ere galdu egiten du; horregatik, ez da onargarri eskubidea berpiztea subrogazioak eskaintzen duen bidea erabiliz; subrogazio hori bere lur-lantzaile pertsonalaren izaera galdu aurretik egin behar da.

#### **4) Balorazioa: aurreko legerian eta oraingoan.**

83/1980 Legearen arabera, prezioa epaileak erabakitzen du, LEFeko arauterian jasotakoa kontuan hartuz. Honi buruz arazo asko planteatu dira Auzitegietan, eta Auzitegi Gorenak ere ez du doktrina bateratu bat plazaratu<sup>51</sup>. Praktikan eztabaida zein artikulua den aplikagarri erabakitzean datza: 39. art.<sup>52</sup> edo 43. art.<sup>53</sup>. 39. art.ak formula zehatz bat ezartzen du, eta 43.ak irizpide errealak erabiltzeko aukera ematen du, merkatuko prezioa lortzeko. 39. art. aplikatuz gero, 43. art. kontutan izan gabe, ondasuna bere balio erreala baino askoz gutxiago

baloratuko litzateke. Eta ez da hori LARak nahi duena; honek bere prezio justua eman nahi dio finkari, eta LEFaren helburua ere horixe bera da. Hau da, LEFeko 43. art.ak jasotzen dituen irizpideak, esanbidez zehaztu gabe daudenez, erabakimen judizialaren arabera geratzen dira ondasunen balio erreala lortu ahal izateko; irizpide horiek bidezkoak dira beste bideetatik lortutako balioa nabariki bere balio erreala baino txikiagoa bada. LEFeko 43. art.ko irizpideak aplikatzearen alde, LARak prezioa finkatzeko bertara bidaltzen duenean, LEFeko arrazoi-azalpeneko 4. apartatuan jasotakoa aipa daiteke, *balio justuari* buruz azalpenak ematen dituenean.

8/1990 Legeak, uztailaren 25koa, Eraentza Urbanistikoaren erreforma eta Lurraren Balorazioari buruzkoak<sup>54</sup>, irizpide berri bat ezarri zuen. Lege honen 67. artikulua isinbidezko igorpena egiten du 38/1988 Legearen 68. eta hurrengo artikuluetara (Hazienda Lokalei buruzkoa). Honek oinarritzko irizpide bakarra ezartzen du: nekazal emankortasuna, alegia. Honela, nekazal lurra baloratzeko, nekazaritzakoak ez diren elementuak kanpoan uzten dira.

Orain, 1/1992 Legeko 2.2. art.an jasotzen denez, prezioa katastroko balorazioaren eta salmentan eskualde horretan antzeko finkek duten balioaren arteko batezbeste aritmetikoa izango da. Formula berez oso sinplea da. Katastroko balorazioak ez du inongo eragozpenik sortzen. Arazoa merkatuko balio hori finkatzean datza; prezio hori finkatzeko, Legeak Arbitraje-Batzarrei ematen die

ahalmena prezio hori finkatzeko. Beraz, Batzar hauetara jotzea beharrezkoa da, horretarako ezarrita dagoen prozedura jarraituz. Prezio hori ezartzeko irizpidea legeak berak ematen du, eta honen erabakia nahikoa finkotzat jo daiteke: epaileak ez du aldatuko honen erabakia, errakuntza-kasu nabaria ez badago behintzat. Dena den, lehenik finka eskuratzeko eskubidea duen ala ez erabaki beharko da, eta horretarako, adostasun ezean, Auzitegietara jo beharko da. Honela, Epaitegira iristen ziren arazo gehienek azaltzen zuten problematika (prezioarena, alegia) konponduta gelditzen da. Baina, zein irizpide jarraitu behar da merkatuko balioa finkatzeko? Lege berriak, aurrekoak ez bezala, ez du Nahitaezko Desjabetzapenari buruzko Legera inongo igorpenik egiten; horrela, batzuen ustetan 9/1990 Legeko emankortasunaren irizpidea aplikatu beharko da, Nahitaezko Desjabetzapenari buruzko legeria aplikatuz, baina, beste batzuentzat, merkatuko balioa erabakitzeko nekazaritzakoak ez diren kanpoko elementuak ere kontutan hartu beharko dira. Maizterraren eta jabearen tirabira horri jurisprudentziak eman beharko dio erantzuna.

Guzti hau, noski, alderdien arteko akordiorik ez baldin badago; honek lehentasuna izango du beti.

### **5) Prozedura. Errenten kontsignazioa.**

Jabetza eskuratzeko eskubide honi buruzko arazoak konpontzeko Epaitegietara jo behar baldin bada,

kognizio-prozedurari jarraituz erabakiko da, LAReko 131. art.aren ariora.

Aipamen berezia merezi du errenten kontsignazioaren arazoak<sup>55</sup>. LAReko 136.3. art.ak ezartzen duenez, auzian zehar betetzen diren errenta-epeek kontsignatuak izan behar dute, bestela maizterrari murtziloa edo helegitea utzitzat joko zaio. Jurisprudentzia ugariak obligazio hau Landa-Akurapenei buruzko Legeria bereziaren arabera izapidetzen diren auzi guztietan bete behar dela aipatu du, atzeraeskuratze kasuetan ezik<sup>56</sup>. Arrazoa erraza da argitzea: akurapenak indarrean jarraitzen du salmenta burutu eta prezioa ordaindu arte; une horretatik maizterra jabe bihurtzen da eta errenta ordaintzeko obligazioa desagertu egiten da; horregatik une hori iritsi arte beharrezkoa da, eta auzia izapidetzen den bitartean, errenta ordaintzea edo kontsignatzea, alderdien egoerak orekatuta mantendu behar bait dira. Ordainketa edo kontsignazio hori errenta normalean ordaintzen den egunean egin beharko da, zeren bestela ez bait da onargarria; okerrik gabe egin beharko da denboraz eta eraz<sup>57</sup>.

Obligazio hori auziaren hasieratik mantentzen da, *murtzilo* edo *helegiteaz* hitzegiten bait du legeak. Nahiz maizterra izan auzijartzailea (eta are gehiago demandatua bada) errenta kontsignatzeko obligazioa du. Obligazio horren epea auzian zehar betetzen bada, eta ez badu betetzen, nahitaez alderdi interesatuak salatu beharko du ez betetze hori. Baina, ukanbehar hori ofizioz aplikatu behar dute Auzitegiek helegitea onartzeko;

helegitea onartu aurretik Auzitegiak ziurtatu beharko du errenta guztiak ordainduta dituela maizterrak; kasu hauetan helegitea tartekatzerakoan bete daiteke obligazio hori nahiz epez kanpokoa izan.

Bietan eragingo duen ondorioa maizterrari auzia utzitzat jotzea izango da. Honelako kasuan eta, batipat, maizterrak bere borondatez akzioa uzten badu, berriz egikari al dezake akzioa eskubide bera eskatuz? Hona hemen erabaki beharreko beste puntu bat, kontrako eta aldeko argudioak onartzen dituen.

## **6) Ez-egikaritzaren ondorioak.**

Legeak, eta maizterrak jabetza ez badu eskuratu nahi edo eskuratzeko eskubidea ez bazaio arrezagutzen, izaera sozialeko zenbait erabaki hartzen ditu, maizterraren babesa areagotuz. Erabaki horiek 1/1992 Legeko 3. eta 4. artikuluan bilduak datoz, eta, batipat, adineko maizterrei zuzenduta daude, etxebizitzarik gabe gera ez daitezen.

Luzamenduaren azken nekazal urtean maizterrak finka uzten badu jabearen eskaeraz, edota nahitaezko desjabetzapena dela eta ustiategia kentzen badiote, finkak balio duen hirutik bat jasotzeko eskubidea izango du. Egia esan, jabeak balio hori ez ordaintzeko bidea argi dago; nahikoa du azken urte horretan finkaren itzulpena ez eskatzea, eta jadanik finka LARaren menpean jartzen denean, honek jabeari finka berreskuratze eskaintzen dizkion baliabideak erabiltzea.

Bestalde, maizterrak, eta 3. artikulua arabera, berrogeitamabost urte beteak balitu 1992ko otsailaren 11a baino lehen, jubilario- edo baliazintasun iraunkorreko pentsioa lortu arte luzatuko da akurapena; halere, gehienez hirurogeitamabost urte bete arte luzatuko zaio, eta, beti ere, lur-lantzaile izaten jarraitzen badu.

Azkenik, eta aurreko bi lerroaldetan esandakoaren kalterik gabe, landa-akurapenean etxebizitza sartzan bada eta maizterra bertan bizi bada, honek eta bere ezkontideak bertan bizitzen jarraitzeko eskubidea izango dute bizi diren bitartean; horretaz aparte finka osoaren ehuneko hamarra (eta gehienez hektarea bateraino) ere akurapenean edukitzeko eskubidea izango dute. Beti ere, hori posible bada, hau da, nahitaezko desjabetzapenik ez bada egon. Legeak ezartzen duenez, errenta ordaindu beharra izango dute, akurapenak jarraitu egiten bait du, baina, kasu hauek, zein akurapen-mota dira?. Landa-akurapenei buruzko legeria ala Hiri-akurapenei buruzkoa aplikatu behar zaie? Galdera benetan garrantzi handikoa da, eta erantzuna eman beharko zaio, 1998. urtetik aurrera horrelako kasuak praktikan agertuko bait zaizkigu.

---

## V.- Ondorioak

---

1/1992 Legea landa-akurapenen arazoa nekazal mundura egokitzeko asmoz eginga da; sektore honen errealitate soziala hartzen du kontuan, hartzen dituen erabakiek adierazten dutenez. Hori, hasieratik egin behar

zen zerbait da, hots, LARaren eraentzan konpondu beharreko gaia zen; baina honek eskaintzen zuen parada hori ez zen aprobetxatu. Honek frogatzen du, eta Euskal Herriko nekazal mundua erreferentziatzat hartuta, hasierako manamendu haiek ez zirela batere egokiak euskal nekazal arloarentzat.

Egun, iragankorra den eraentza LARetik ateratzen da, eta Lege berezian arautzen da nahitaez jabetza eskuratzeko eskubidea; lege hau denbora bat pasa ondoren iraungituko da, eta landa-akurapenezko erlazio argiak eta egokiak soilik geratuko dira indarrean, behingoz normalizazio batera iritsiz.

Halere, azken Lege honek bi puntu erabaki gabe utzi ditu: batetik, LAReko 98.2. art.ak soberan jarraitzen du; manamendu honek ez du zentzurik berez, erredundantzia soil bat besterik ez delako, doktrinak ikusi duen moduan. Eta bestetik, LAReko Xedapen Iragankorreko 1.3. puntuak indarrean jarraitzen du; badirudi legegilearen errakuntza besterik ez dela puntu hori derogatu ez izana, eta beraz derogatutzat har daiteke; indarrean jarraitzen dueneko postura hartuz gero, aterako litzatekeen ondorio bakarra maizterrak, bere eskubidea egikaritzeko orduan, manamendu hau (ahaztu gabe LARaren barnean dagoela), edo 1/1992 Legeak eskaintzen dion eraentza aukeratu ahal izango duela izango litzateke.

Legeria berria jabeari finka berreskuratzeko inongo aukerarik ez



ematea kritika daiteke, berak nekazari profesionalaren edo lur-lantzaile pertsonalaren baldintzak betetzen baditu, beti ere zenbait muga jarritz: lurak lantzeko betebeharra, maizterren etxebizitzarako eskubidea arrezagutuz horren beharra baldin badu, etab.

Dena den, kontuan izan behar da beti nekazal asmoak nagusitu behar duela. Legeria honen helburua nekazal sektorearen garapena eta onura da, eta arauak interpretatzerakoan nekazari-tzaren aldeko printzipioek nagusi izan behar dute. Azken finean, eraentza hau, nekazal egitura egokitzeko tresna

eta lehen pausua besterik ez da. Azken helburua lurraren emankortasuna eta zaintza lortzea eta bultzatzea da, eta hori lortzeko lehen pausua nekazariari lantzen duen lurraren jabetza ematea da, jabeak maizterrak baino inbertsio gehiago egiteko eta errendimendu handiagoa lortzeko gogoia bait du.

Baina, arazo juridikoei begiratuz, eta aipatzen joan garenez, oraindik konpondu beharreko hutsune juridiko asko geratzen dira, doktrinak eta jurisprudentziak bete beharrekoak arauen interpretazio egokiena aukeratuz.

---

## Oharrak

---

- 1 1981ko urtarrilaren 30eko BOEan argitaratu eta handik hogeitau egunen buru indarrean sartu zena (otsailaren 19an).
- 2 Llombart M<sup>a</sup> Desamparados, "Los derechos de adquisición preferente de fincas rústicas a favor de los arrendatarios", *Revista de Derecho Privado*, 1983ko apirila, 337.
- 3 1987ko otsailaren 13ko BOEa.
- 4 1/1992 Legea, otsailaren 10ekoa, Landa-Akurapen Historikoei buruzkoa; 1992ko otsailaren 11ko BOEa, argitaratze egunean indarrean sartu zena.
- 5 ikus Kode zibileko 3. eta 7. artikulua.
- 6 Lege-Proiektua 1978ko urriaren 11an bidali zen Nekazaritza eta Justizi Batzorde Mixtura.
- 7 Lamo de Espinosa ministrariaren adierazpenak, 1980ko irailaren 9ko Gorteetako 106. Aldizkari Ofizialean jasoak.
- 8 Ballarín Marcial Jauna, Notario eta Nekazal Zuzenbideko irakasle; UCDren bozeramaile Landa-Akurapenari buruzko Lege-proiektua defendatzeko Senatuan; bertan esandako hitzak.

- 9 Lleidako Audentzia Probintziala, 1983ko ekainaren 17ko epaia. Ponentea: Pérez Lagasa Jauna (RJC, III-1.983, 20).
- 10 Zentzu honetan Auzitegi Goreneko Lehenengo Salaren 1991ko urtarrilaren 18ko epaia (RAJ 302) ikus daiteke.
- 11 ikus Konstituzioko 33. artikulua.
- 12 Navarro Delege Gabriel, "El derecho de adquisición forzosa de la ley de arrendamientos rústicos", *Revista Jurídica de La Ley*, 1990-2, 1142.
- 13 Gil-Robles y Gil-Delgado, *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Civitas, Madril, 1982, 2ª Edición. Hidalgo Manuel, *Ley de arrendamientos rústicos. Comentario y formularios*, Tecnos, Madril, 1986.
- 14 Ikus lege honen 1. artikulua, bere aplikazio-eremuan hiru supostuak jasotzen ditu. Haren c) apartatuan argi geratzen da 83/1980 Legeko 99. artikuluan supostu bakar bat jasotzen zela, eta ez bi.
- 15 Data honek arazoak sor ditzake: 1888ko urriaren 8a (Calbacho Losada Fernando), edo 1889ko uztailaren 25a (Navarro Delage Gabriel).
- 16 1954eko abenduaren 17ko BOEa.
- 17 Hidalgo Manuel, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentario y formularios*. Tecnos. Madril. 1986. 192.
- 18 Kontzeptu honen zehazpena aurreko legerian, Erregelamenduko 83.3. artikuluan egin zen, eta 83/1980 Legean 16. artikuluan egiten da.
- 19 kontuan izan 98. artikulua azaltzerakoan prezioari buruz esandakoa.
- 20 Landa-Akurapen ororen (kasu berezi hauek barne) luzamendu eta iraupenari buruz ikus: Vattier Fuenzalida Carlos, "Tipología, duración y prórroga del arrendamiento rústico", *La Ley* 1983-3, 981; "La duración y la renta de los arrendamientos rústicos", *Revista de Derecho Privado*, 1983ko Uztaila-Abuztua, 671. Ruiz de la Cuesta Cascajares, Rafael; "La interpretación del término año agrícola en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1990ko Maiatza-Ekaina, 598. zk, 1.009 (ikus hemen 6. puntua: Ondorioak).
- 21 haien artean Euskal Herriko Nekazarien Elkarte.

- 22 honi buruz ikus De la Cuesta Cascajares Rafael, "La interpretación del término año agrícola en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos", *Revista de Derecho Inmobiliario*, 1990ko Maiatza/Ekaina, 598. zk., 1.009.
- 23 Zentzu honetan ikus daitezke, besteen artean, Auzitegi Goreneko Lehenengo Salaren honako epai hauek: 1986ko martxoaren 10ekoa (*La Ley* 1986-4, 643) eta 1989ko apirilaren 28koa (*La Ley* 1989-3, 672)
- 24 ikus gai honi buruz Entzutegi Probintzioletako hainbat eta hainbat epai jasotzen dituen "Monografía Jurisprudencial: Juicio de desahucio pro precario", *La Ley*, 1981-3, 713.
- 25 Kontuan izan epaien datak.
- 26 ikus Kode zibileko 1.740. eta hurrengo artikulua, eta hauei buruzko doktrina.
- 27 Prekarioa eta bere eremuari buruz ikus Auzitegi Goreneko Lehen Sekzioaren honako epai hauek: 1964eko Urtarrilaren 10ekoa (RAJ 121), 1986ko urriaren 29koa (RAJ 6016), eta 1987ko urriaren 22koa (RAJ 7463).
- 28 Ikus Auzitegi Goreneko Lehenengo Salaren 1979ko apirilaren 18ko epaia (RAJ 1406). Baita Bilboko Entzutegi Probintzialaren 1985ko ekainaren 25ko epaia (*La Ley*, 1985-4, 312).
- 29 Ikus, besteak beste, 1947ko apirilaren 11ko (RAJ 464), 1964eko otsailaren 5eko (RAJ 612), eta 1990ko uztailaren 5eko (RAJ 5777) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.
- 30 Zentzu honetan ikus Auzitegi Goreneko Lehen Sekzioaren 1964eko urtarrilaren 10eko epaia (RAJ 121).
- 31 Kode zibileko 1.750. artikulua.
- 32 Sanz Viola Ana M<sup>a</sup>, "El profesional de la agricultura y el cultivador personal en la Ley de Arrendamientos Rústicos: delimitación de conceptos y orientaciones jurisprudenciales", *Actualidad Civil* 1988-2, 2.739. Marin Valverde Asunción, "El profesional de la agricultura en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos", *La Ley* 1985-4, 1.231.
- 33 ikus 83/1980 Legeko 14. artikulua.
- 34 Iritzi honetakoak dira De los Mozos José Luis, "La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos. Comparación crítica con la legislación anterior", *Revista de Derecho Privado*, 1982ko otsaila, 99; Marin Velarde Asunción, "El

profesional de la agricultura en la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos", *La Ley*, 1985-4, 1231; "La vigente Ley de Arrendamientos Rústicos", *La Ley*, 1985-4, 1231; Agundez Fernandez A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Comares, Granada, 1987; eta Fonseca Gonzalez Rafael, "El cultivador personal y su jubilación en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos", *Revista de Derecho Privado*, 1983ko Ekaina, 541. Aldiz, iritzi horren kontrakoak direla ematen du GilL-Robles eta Gil-Delgado, *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Civitas, Madril, 1982, 77 eta 83; eta Cobacho Gomez J.A., *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Universidad de Murcia, 1986, 40. Dena den, jurisprudenzian oraindik ez dago argi arazo hau; ikus, esaterako, 1991ko abenduaren 23ko (*La Ley* 1992-1, 760) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaia, non lur-lantzailearen kontzeptua nekazaritzako profesional kontzeptuarekin, guztiz bat ez datorrela, nahiz erlazionatuta egon biak.

35 83/1980 Legeko 15. artikulua.

36 1985ko ekainaren 3ko (RAJ 3092), 1985ko abenduaren 19ko (RAJ 6601) eta 1991ko abenduaren 23ko (*La Ley* 1992-1, 760) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.

37 1988ko Apirilaren 27ko (*La Ley* 1988-3, 650) eta 1985ko apirilaren 25ko (RAJ 1812) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.

38 1982ko urriaren 19ko (RAJ 5561), 1987ko uztailaren 17ko (RAJ 5797) eta 1990ko uztailaren 18ko (*La Ley* 1990-4, 766) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.

39 1988ko urtarrilaren 28ko Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaia (*La Ley* 1988-2, 224).

40 Fonseca Gonzalez Rafael, "El cultivador personal y su jubilación en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos", *Revista de Derecho Privado*, 1983ko Ekaina, 541.

41 ikus 1989ko otsailaren 20ko epaia, eta honi buruzko komentarioak: De La Cuesta Saenz José M<sup>a</sup>, *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil*, 1989ko Urtarrila/Maiatza, 19. zk, 255.

42 1986ko maiatzaren 19ko (RAJ 2732) eta 1987ko abenduaren 11ko (*La Ley* 1988-1, 402) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.

43 1986ko maiatzaren 19ko (RAJ 2732) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaia.

- 44 Hidalgo Manuel, *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentario y formularios*, Tecnos, Madril, 1986, 192.
- 45 Muga horiek gaintuz gero, ezin du maizter izan justiziazko arrazoiengatik, Auzitegi Goreneko Lehen Salak 1991ko urriaren 8ko epaian (*La Ley* 1991-4, 811) dioenez.
- 46 Cutillas Torns Jose M<sup>a</sup>, "Reflexiones sobre el concepto de finca rústica", *La Ley* 1986-2, 1.212.
- 47 beste askoren artean ikus, esaterako, 1988ko urtarrilaren 29ko (RAJ 492), 1988ko apirilaren 20ko (RAJ 2669) eta 1987ko irailaren 18ko (RAJ 7726) Auzitegi Goreneko Laugarren Salaren epaiak.
- 48 beste askoren artean, 1987ko maiatzaren 18ko eta 1949ko maiatzaren 31ko Auzitegi Goreneko epaiak.
- 49 Gipuzkoari dagokionez, begiratu 1984eko uztailaren 12ko (RAJ 3944) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaia; ikus ere Garcia Cantero Gabriel, *Más sobre el derecho guipuzcoano* "(en torno a la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1984", in *Jornadas de Estudios sobre la actualización de los Derechos Históricos Vascos*, Bilbo. Euskal Herriko Unibertsitatea, 1986.
- 50 Alderatu Legearen 84. art.rekin: honek maizterrari jabetza lortuz gero finka lur-lantzeko obligazioa ezartzen dio nekazal izaerako lurak izanda ere. Obligazio hau 1/1992 Legeko 2.4. art.an errepikatzen da.
- 51 Calbacho Losada Fernando, "La determinación del justo precio en los supuestos de acceso a la propiedad, regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos. Falta de unanimidad en la doctrina del Tribunal Supremo (Comentarios a la sentencia de 30 de abril de 1987)", *Anuario de Derecho Civil*, Tomo XLI, Fase II, 625.
- 52 1987ko apirilaren 30ko (RAJ 2876) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaia. Honi buruzko komentarioak: Torres Garcia Teodora F., *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil*, 1.987.ho Apirila/Abuztua, 14. zk., 4611.
- 53 1988ko uztailaren 15ko (*La Ley* 1988-1, 97) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaia.
- 54 Uztailaren 27ko BOEa; zuzenketak, abuztuaren 4eko BOEan.
- 55 Garcia Rodriguez Manuel Horacio, "De la consignación de rentas para recurrir en los supuestos de adquisición forzosa de la propiedad que prevé la Ley de

Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980", *La Ley* 1990-2, 1.1.98, eta *Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje*, 2/1991 (Tomo III, Mayo 1991, cuaderno 2), 163.

56 besteen artean, 1984eko uztailaren 3ko (RAJ 3791) eta 1981ko urtarrilaren 27ko (RAJ 40) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.

57 beste askoren artean, 1985eko urriaren 22ko (RAJ 4962), 1981ko azaroaren 2ko (RAJ 4413), 1985eko abenduaren 20ko (RAJ 6610) eta 1985eko abenduaren 30ko (RAJ 6619) Auzitegi Goreneko Lehen Salaren epaiak.